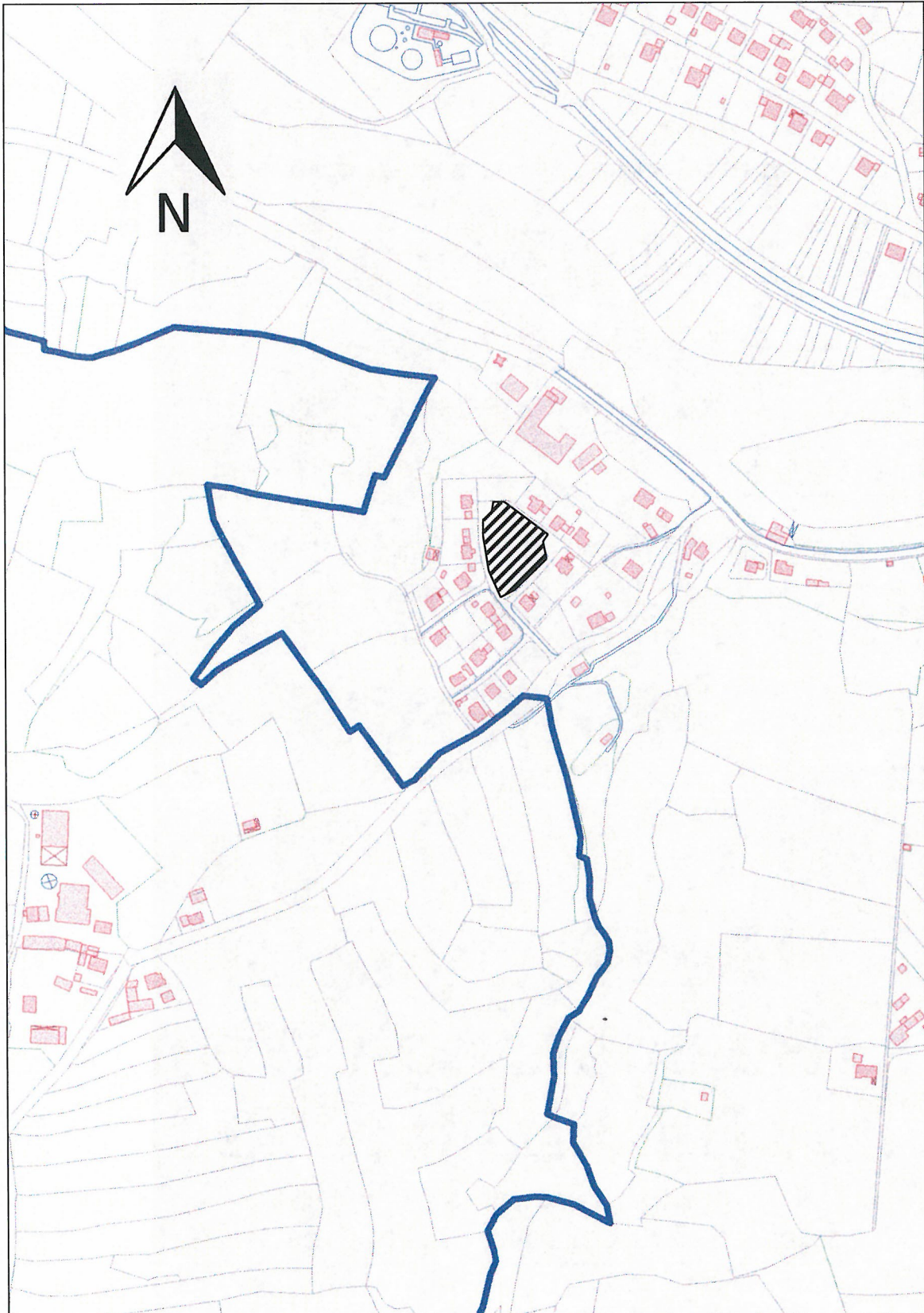


Übersichtslageplan

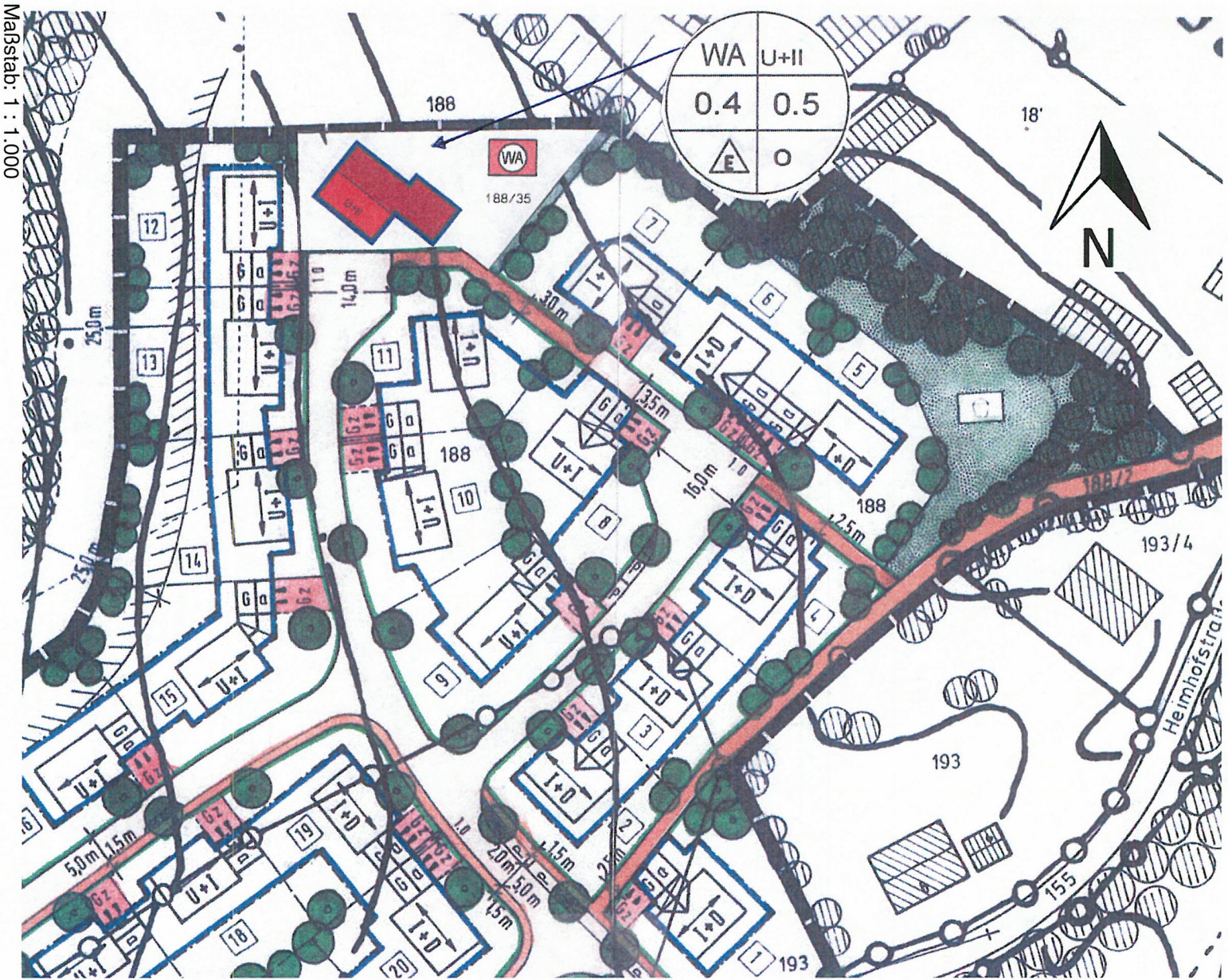
Bebauungsplan Reichenbach West
Deckblatt Nr. 3



Maßstab: 1 : 5.000

Lageplan Bestand Fassung Deckblatt Nr. 2

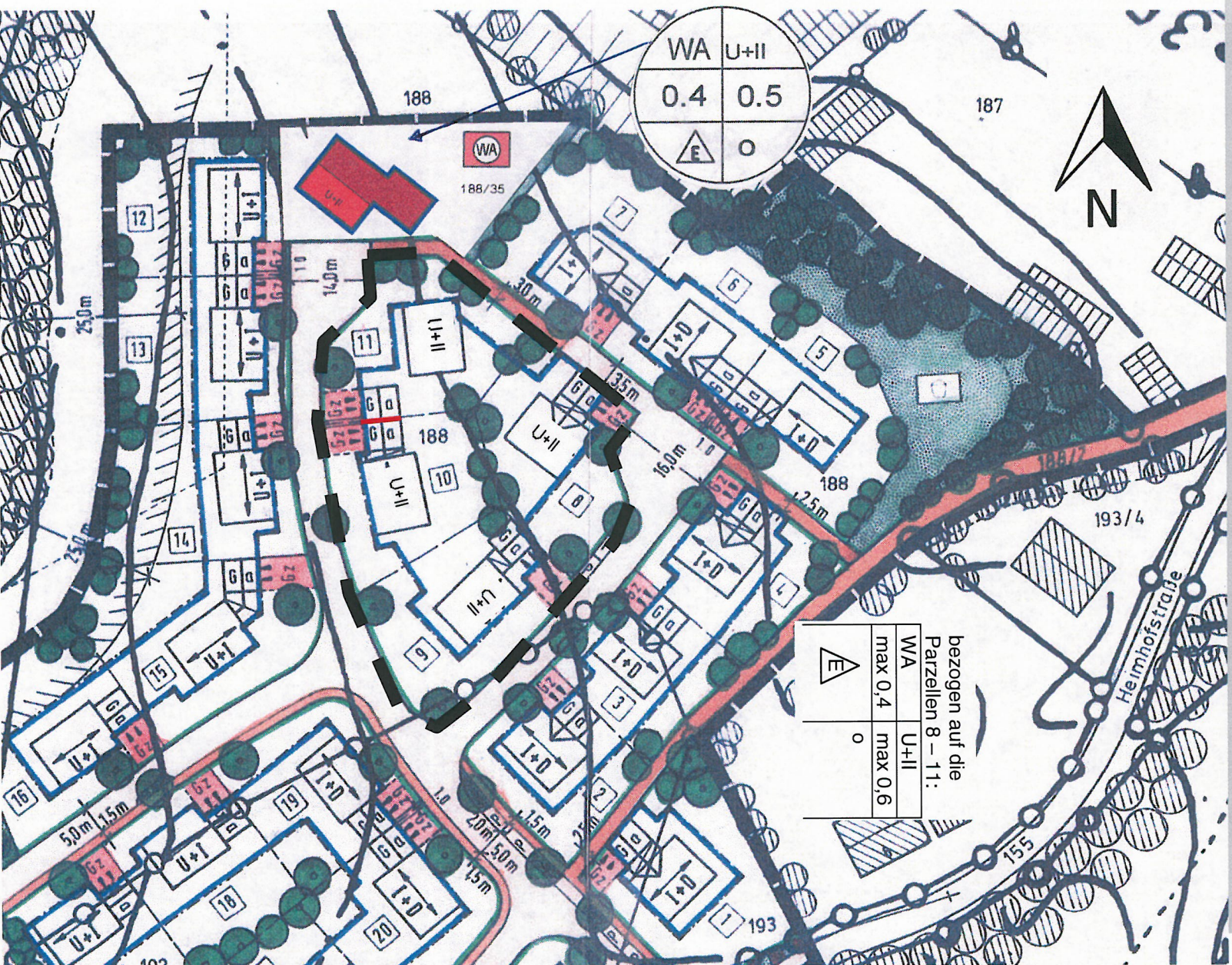
Bebauungsplan Reichenbach West
zu Deckblatt Nr. 3



Maßstab: 1 : 1.000

Planliche Festsetzungen

Bebauungsplan Reichenbach West
Deckblatt Nr. 3



Maßstab: 1 : 1.000

Legende nach PlanZV 1990

Bebauungsplan „Reichenbach West“
Deckblatt Nr. 3



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Baugrenze



Baulinie

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Reichenbach West
Deckblatt Nr. 3

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 07.06.1995 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Reichenbach West“ der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 vom 14.11.2012 und des Deckblattes Nr. 2 vom 01.07.2013 mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält Ziffer 2.2 nachfolgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 3
2.2 Geschossflächenzahl GFZ 0,5	2.2 Geschossflächenzahl GFZ max 0,5 bezogen auf die Parzellen 8-11 GFZ max 0,6

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält Ziffer 2.3.2 „Bauliche Anlagen“ im Unterpunkt „Dachneigung“ nachfolgende Fassung:

	Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 3
Dachneigung:	bei I+D 28-36° bei U+I 24-32°	bei I+D 28-36° bei U+I 24-32° bei U+II 24-32°

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält Ziffer 2.3.2 „Bauliche Anlagen“ im Unterpunkt „Kniestock“ nachfolgende Fassung:

	Ausgangsfassung Deckblatt Nr. 2	Deckblatt Nr. 3
Kniestock	bei I+D max. 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand; bei U+I und U+II unzulässig;	bei I+D max. 1,0 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand; bei U+I und U+II unzulässig;

	zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m.	bezogen auf die Parzellen 8-11 bei U+II max. 2,20 m zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m.
--	---	--

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält Ziffer 2.3.2 „Bauliche Anlagen“ im Unterpunkt „Wandhöhe“ nachfolgende Fassung:

	Ausgangsfassung Deckblatt Nr. 2	Deckblatt Nr. 3
Wandhöhe	<p>bei I+D 4,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche;</p> <p>bei U+I 6,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche;</p> <p>bei U+II 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p>	<p>bei I+D 4,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche;</p> <p>bei U+I 6,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche;</p> <p>bei U+II 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche bezogen auf FINr. 188/35 Gmk Reichenbach;</p> <p>bei U+II 8,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche bezogen auf die Parzellen 8-11.</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p>

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält Ziffer 2.3.3 „Haustyp nach Geländeneigung“ nachfolgende Fassung

	Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 3
2.3.3 Haustyp nach Geländeneigung	Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I).	Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I), (U+II).

Begründung

Bebauungsplan Reichenbach West
Deckblatt Nr. 3

Das Änderungsgebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reichenbach West“. Aufgrund der Nachfragesituation musste festgestellt werden, dass die Bebauung „U+I“ in einem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Reichenbach West“ nicht mehr den Anforderungen entspricht. Es wurde deshalb die Festsetzung „U+II“ als angemessene Festsetzung und entsprechende weitere Festsetzungen hierzu getroffen. Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung wurde bei verschiedenen Grundstücken

geändert, um eine Nachverdichtung zu erreichen. Durch die vorliegende Planungsmaßnahme wird ausschließlich eine nachverdichtete Bebauung zugelassen und diese in die umgebende Bebauung eingebunden. Die Geländetopographie und die Eingliederung in die angrenzende bereits bestehende Bebauung bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanzen. Die Ausweisung ist auch mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar. Durch die Änderung soll die Nutzbarkeit der Baugrundstücke verbessert werden. Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im überplanten Innenbereich (ausgewiesene Fläche als allgemeines Wohngebiet).

Gemäß §13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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. Die Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben, da das gesamte Änderungsgebiet lediglich eine Fläche von 3.000 m² umfasst.

Gründe, die das beschleunigte Verfahren ausschließen würden sind nicht ersichtlich, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich. Der Gemeinderat hat sich deshalb zur Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren entschieden.

Gemäß Art. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Nach §13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Teilbereich kann dieses Ziel erreicht werden. Entsprechende Nachfrage ist vorhanden. Im vorliegenden Fall des §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Festzustellen ist noch, dass für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert werden. Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich erfassten Biotop. Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bereiche mit entsprechenden Artenvorkommen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Änderung eines Bauleitplanes die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des §42 ff BNatSchG zu bewerten ist. §42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein. Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der

„Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als Wohnbaufläche des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht. Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsfläche selbst, die als Wohnbaufläche genutzt wird, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Bebauung vorhanden ist und die Erweiterungsbereiche keinen unmittelbaren Bezug aufweisen.

Änderungen / Auswirkungen auf die Bereiche Erschließung, Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz, Brandschutz, Flächenbilanz und Erschließungskosten sind nicht gegeben. Eine abweichende Betrachtungsweise ergibt sich durch die nun beabsichtigten Änderungen nicht.

Präambel

Bebauungsplan Reichenbach West - Deckblatt Nr. 3

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Reichenbach West“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 3

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl S. 174) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 24.04.2014 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Reichenbach West“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Reichenbach West“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 24.04.2014 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 24.04.2014
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 24.04.2014
3. Textliche Festsetzungen vom 24.04.2014

§3 Inkrafttreten

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

Reichenbach, den 28.04.2014



Pestenhofer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Reichenbach West - Deckblatt Nr. 3
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Reichenbach West“ mittels Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 21.02.2014, angeschlagen an der Amtstafel am 21.02.2014, 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 i.V.m. §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2014 bis 23.04.2014 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 11.03.2014 angeschlagen an der Amtstafel am 11.03.2014 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. § 4c ist nicht anzuwenden (§13a Abs. 3 BauGB).

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 20.03.2014 bis 23.04.2014 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

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderat vom 24.04.2014 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.


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

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2014 das Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 24.04.2014 als Satzung beschlossen.

6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Reichenbach West – Deckblatt Nr. 3“ wurde am 28.04.2014 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 während der Amtsstunden 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, den 28.04.2014


Pestenhofer
1. Bürgermeister

