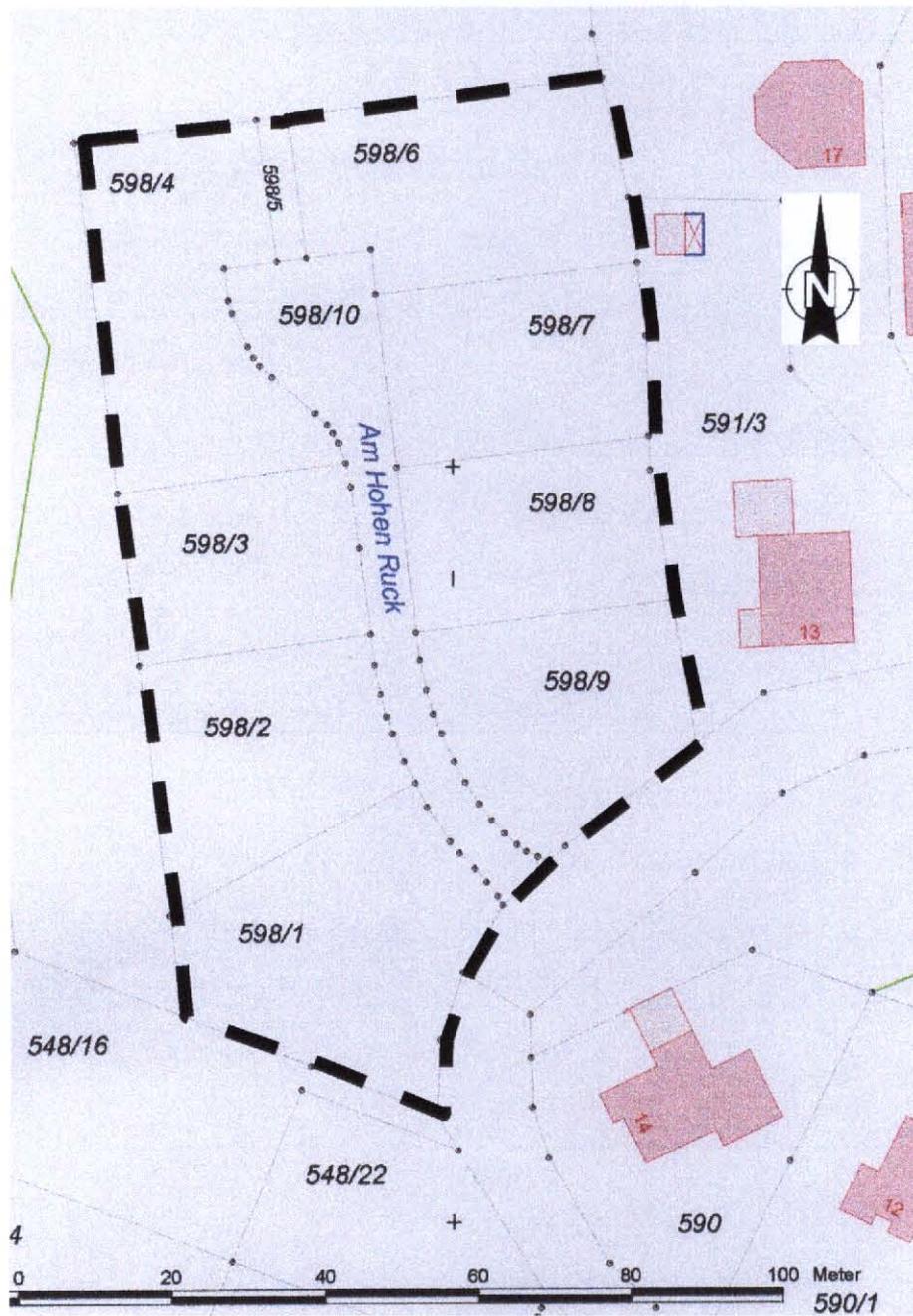


Lageplan  
zum Bebauungsplan Kienleiten West II (Am Hohen Ruck) - Deckblatt Nr. 1



## **Textliche Festsetzungen:**

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 18.12.2000 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

- Dachformen: Zugelassen sind auch Walmdächer und Zeltdächer.
  - Es wird zusätzlich die Dachneigung 15 – 22° für Walm- und Zeltdächer aufgenommen.
  - Die Festsetzung von zulässigen Seitenverhältnissen (1,2 : 1,0) wird für Walm- und Zeltdachhäuser aufgehoben.
  - Für den Typ U+E+I wird eine max. Wandhöhe von 6,80m, traufseitig festgesetzt.
  - Die Geschossigkeit U+E+I ist für alle Parzellen zulässig.
  - Dachgauben sind erst bei einer Dachneigung von 30° des Hauptdaches zulässig.
- In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan unberührt.

## **Begründung:**

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.

Dachformen:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde das Satteldach als Standarddachform vorgeschrieben. Verstärkt wollen aber nun Bauherren Walmdächer und Zeltdächer erstellen. Diese Dachformen soll den Bauherren generell gestattet werden.

Geschossangabe:

Aufgrund der Hanglage der Baugrundstücke und der örtlichen Nachfrage sieht der Gemeinderat Handlungsbedarf für eine entsprechende Änderung. Den örtlichen Gegebenheiten soll Rechnung getragen werden, um möglichst vielen Bauwerbern die Möglichkeit zu eröffnen im Genehmigungsverfahren bauen zu können. Die Änderung ist auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung nach Ansicht des Gemeinderates vertretbar.

Dachneigung

Die neu zugelassenen Dachformen „Walmdach“ und „Zeltdach“ bedingen eine andere Dachneigung. Eine Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hierdurch geboten.

## **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 überwiegend redaktioneller Art. Nachdem es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

# Präambel

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 02.10.2008 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 02.10.2008 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 02.10.2008
2. Textlicher Teil vom 02.10.2008

### §3

#### Inkrafttreten

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

Reichenbach, 10.10.2008



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 07.08.2008 beschlossen, den Bebauungsplan „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern.

### 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

Von der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgesehen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstückseigentümern) wurde innerhalb angemessener Frist vom 25.08.2008 bis 29.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme 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).

### 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 innerhalb angemessener Frist vom 25.08.2008 bis 29.09.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme 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 Gemeinderat vom 02.10.2008 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 02.10.2008 als Satzung beschlossen.

### 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kienleiten West II (Am Hohen Ruck) – Deckblatt Nr. 1“ wurde am 10.10.2008 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, 10.10.2008



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



Gemeinde Reichenbach  
Pfisterstraße 12  
93189 Reichenbach

## Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses  
für den Bebauungsplan „Kienleiten West II (Am Hohen Ruck) – Deckblatt Nr. 1“  
der Gemeinde Reichenbach

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss vom 02.10.2008 den Bebauungsplan „Kienleiten West II (Am Hohen Ruck) – Deckblatt Nr. 1“ für das Gebiet „Am Hohen Ruck“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) und zusätzlich in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden (Donnerstag von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Reichenbach, 10.10.2008  
Gemeinde Reichenbach



Pestelhofer, 1. Bürgermeister



**Bekanntmachungsnachweis**

Anschlag an die Amtstafel

angeheftet am 10.10.2008

abzunehmen am 14.11.2008