

Textliche Festsetzungen:

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 27.04.1987 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Kienleiten West Erweiterung“ der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen für die Grundstücke Fl. Nr. 548/18, 548/22, 548/23 und 548/24:

- Zugelassen sind auch Walmdächer und Zeltdächer.
- Die Geschossangabe wird geändert auf U+E+I
- Es wird zusätzlich die Dachneigung 15 – 22° für Walm- und Zeltdächer aufgenommen.
- Die Festsetzung von zulässigen Seitenverhältnissen (5:4) 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.

Festsetzung Grünanlage in der Wendeanlage:

Der Bebauungsplan wird hier den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen. Der Platz der Wendepflanzung wird für den öffentlichen Verkehr benötigt. Ein Baum wächst hier nur sehr unzureichend. Die Durchgrünung des Baugebietes ist als solches auch ohne den Baum hinreichend sicher gestellt.

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 Erweiterung“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 2

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 05.06.2008 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kienleiten West Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kienleiten West Erweiterung“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 05.06.2008 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Aufhebung der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kienleiten West Erweiterung" in der Fassung vom 22.06.1994 wird außer Kraft gesetzt, da sie sich mit dem Erlass des Bebauungsplanes "Kienleiten West II" in der Fassung vom 18.12.2000 wegen Gebietsidentität erübrigt hat.

§3 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 05.06.2008
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 05.06.2008

§4 Inkrafttreten

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

Reichenbach, den 30.07.2008



Pestenhofer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.09.2007 beschlossen, den Bebauungsplan „Kienleiten West Erweiterung“ mittels Deckblatt Nr. 2 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 03.03.2008 bis 07.04.2008 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 03.03.2008 bis 07.04.2008 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 05.06.2008 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 05.06.2008 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kienleiten West Erweiterung – Deckblatt Nr. 2“ wurde am 30.07.2008 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, den 30.07.2008



Pestenhofer, 1. Bürgermeister



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KIENLEITEN WEST-ERWEITERUNG"

(Rechtskräftig seit 27.04.1987)



| | |
|----------|---------------|
| WA | U + I bzw. |
| | U + E + I |
| max. 0,4 | max. 0,6 |
| E | 30 - 35° bzw. |
| | 15 - 22° |

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

REICHENBACH
CHAM
OBERPFALZ



M 1 : 1000



Änderungsbereich innerhalb des gültigen
Geltungsbereichs

Entwurf: 14.01.2008
Geändert am: 05.06.2008

IB Maier
IB Maier

LEGENDE ZUR 2. ÄNDERUNG DES B E B A U U N G S P L A N E S "KIENLEITEN WEST-ERWEITERUNG"

(Rechtskräftig seit 27.04.1987)

Planzeichen als Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

| | | | |
|----|---------------------------|---------------------------|---|
| WA | U + I bzw. U + E + I | Art der baulichen Nutzung | Als Höchstgrenze Untergeschoß und 1 Vollgeschoss Als Höchstgrenze Untergeschoß und 2 Vollgeschosse |
| | max. 0,4 | max. 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche |
| E | 30 - 35° bzw. 15 - 22° | Bauweise | Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche |
| | | | Dachneigung bei Satteldach Dachneigung bei Zelt - bzw. Walmdach |

1.1 Bauform

Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
das Untergeschoss ist als Vollgeschoss nach der BayBO möglich

1.2 Traufseitige Wandhöhe

Bei U + E + I, maximal 6,80 m
als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen

1.3 Dachgauben

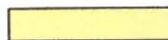
ab 30° des Hauptdaches zulässig
maximale Ansichtsfläche 4 m² und maximal 2 Dachgauben je Dachseite

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

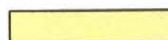


Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Best. Abwasserkanal

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)



Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen



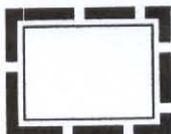
Lockere raumbildende Gehölzpflanzung

LEGENDE ZUR 2. ÄNDERUNG DES B E B A U U N G S P L A N E S "KIENLEITEN WEST-ERWEITERUNG"

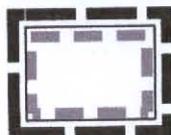
(Rechtskräftig seit 27.04.1987)

Planzeichen als Festsetzungen

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Änderungsbereich innerhalb des gültigen Geltungsbereichs



Garagenzufahrt, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
Firstrichtung nicht vorgeschrieben



Geplante Gebäude
Firstrichtung nicht vorgeschrieben



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

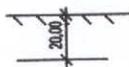
Planzeichen als Hinweise



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Hauptgebäude



Anbaufreie Zone entlang des Waldes



Höhenschichtlinien



Parzellennummer

556/8

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzstein