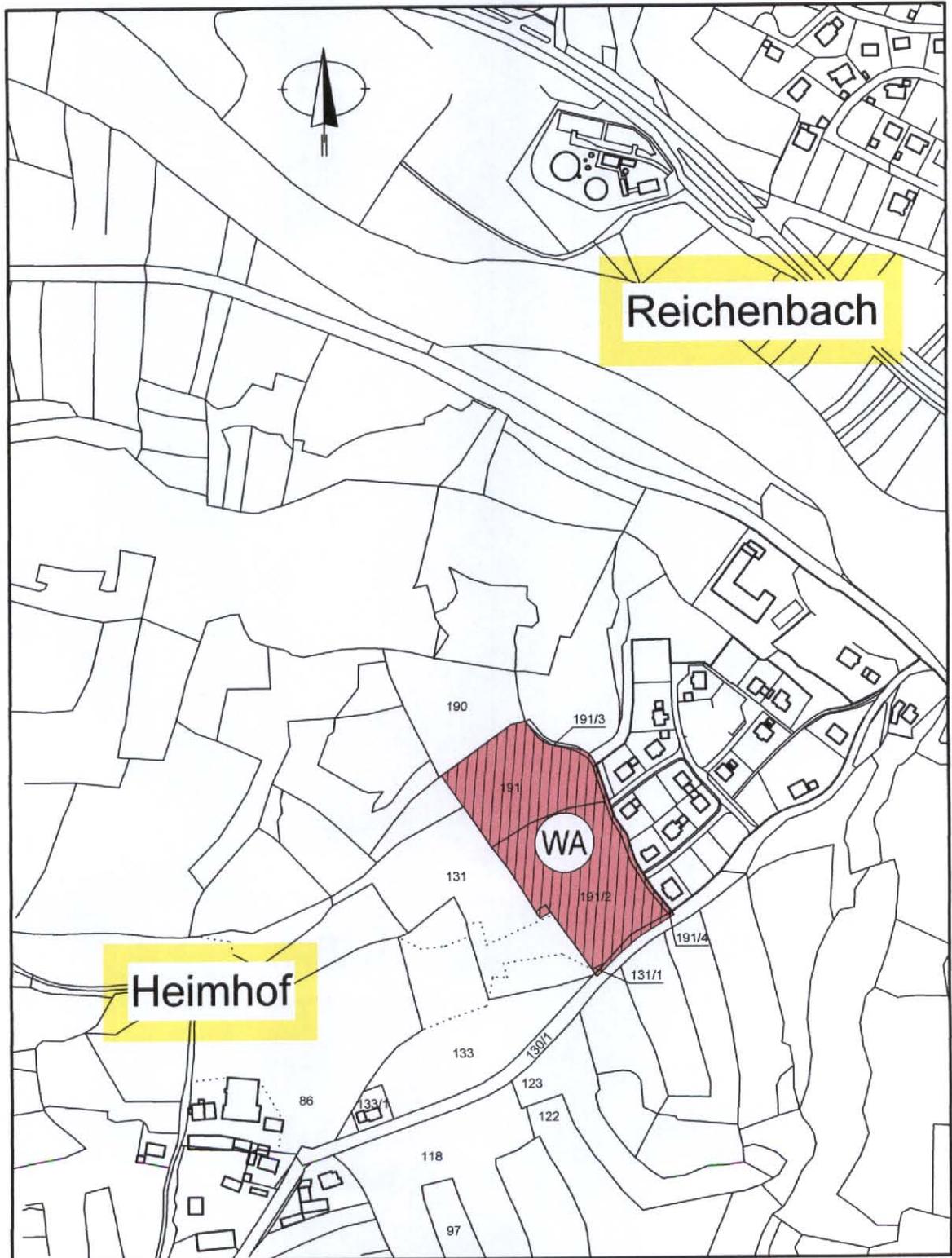
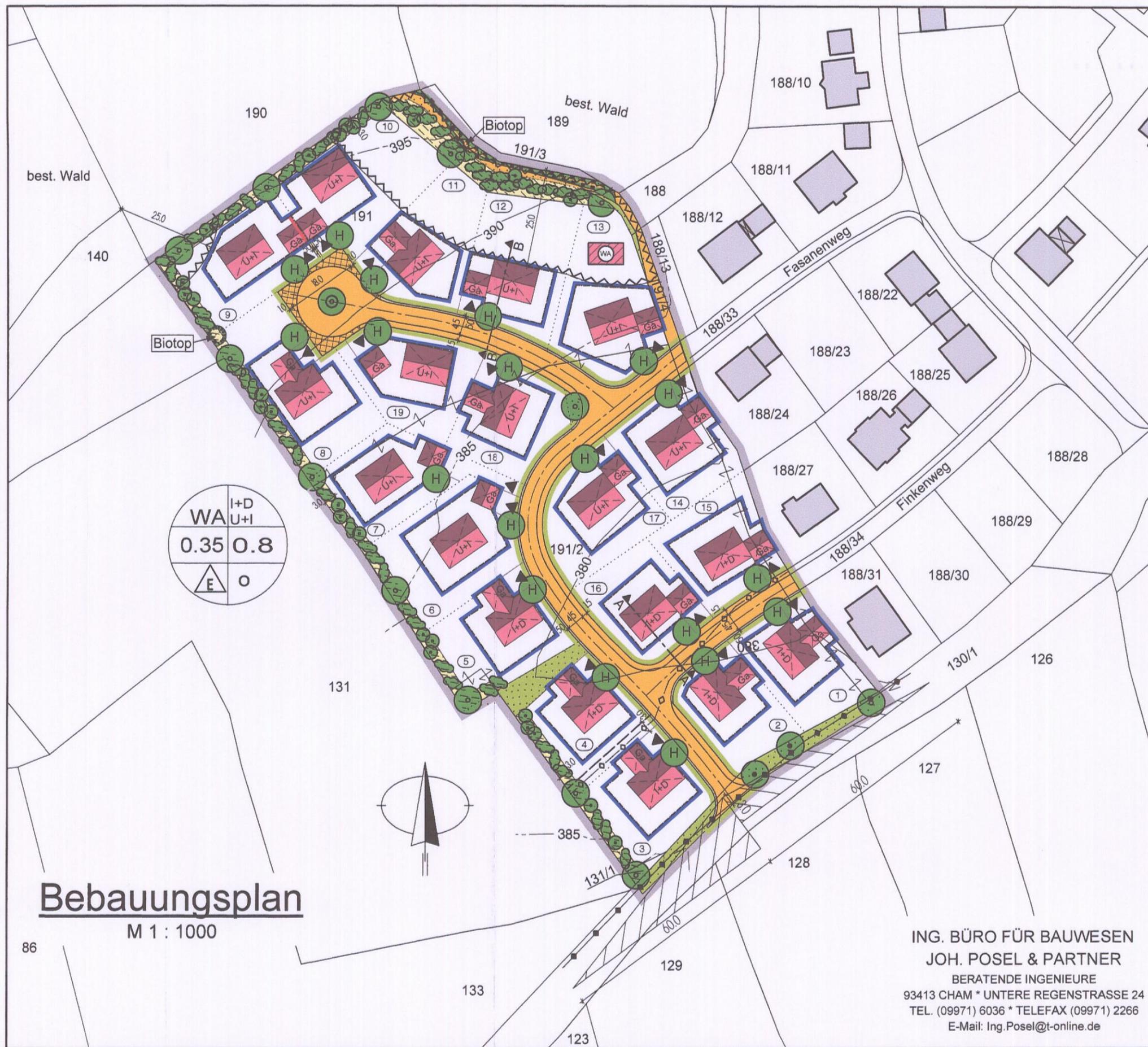


Übersichtslageplan

M 1 : 5000



ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
JOH. POSEL & PARTNER
BERATENDE INGENIEURE
93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL. (09971) 6036 * TELEFAX (09971) 2266
E-Mail: Ing.Posel@t-online.de



WA	I+D
0.35	0.8
E	O

Bebauungsplan

M 1 : 1000

86

ING. BÜRO FÜR BAUWESEN
 JOH. POSEL & PARTNER
 BERATENDE INGENIEURE
 93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
 TEL. (09971) 6036 * TELEFAX (09971) 2266
 E-Mail: Ing.Posel@t-online.de

A. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO 1990)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

2. Maß der baulichen Nutzung

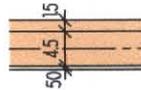
I+D

Als Höchstmaß Erdgeschoß und Dachgeschoß (I+D), wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann (Es sind max. 2 Vollgeschoße zulässig)

U+I

Als Höchstmaß Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I), wobei das Untergeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann (Es sind max. 2 Vollgeschoße zulässig)

6. Verkehrsflächen



— Gehweg (Betonpflaster)
— Fahrbahn (Asphalt)
— Sicherheitsstreifen (Schotterrasen)



Straßenverkehrsflächen
(Betonpflaster)



öffentlicher Feldweg



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Einfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdisch

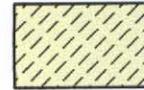


unterirdisch

9. Grünflächen



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



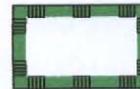
Anpflanzen: Bäume



Anpflanzen: Sträucher
(zur Ortsrandeingrünung)

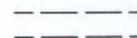


Erhaltung: Bäume

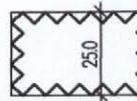


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (bestehendes Biotop)

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abstand zum Waldrand mindst. 25.0m)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



geplantes Hauptgebäude mit Angabe der Firstrichtung (Auch Zelt Dach möglich)

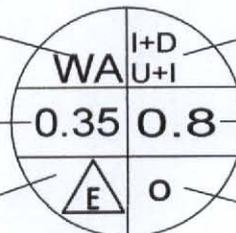


geplante Garage mit Angabe der Firstrichtung (Auch Zelt Dach möglich) Bei Anwendung eines Haustyp mit Zelt Dach ist auch die Garage als Zelt Dach auszuführen.

WA = Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO 1990

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)

Nur Einzelhäuser zulässig



U+I = Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

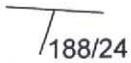
GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

Offene Bauweise

B. Planliche Hinweise



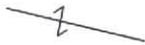
bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer



vorgeschlagener Grenzverlauf



aufgelassener Grenzverlauf

19

Parzellenummer



vorgeschlagener Standort für private
Hausbäume auf privater Gartenfläche
(Abstand zur Grundstücksgrenze
mindst. 2.0m)



von der Bebauung freizuhaltendes
Sichtdreieck



Höhenschichtlinien

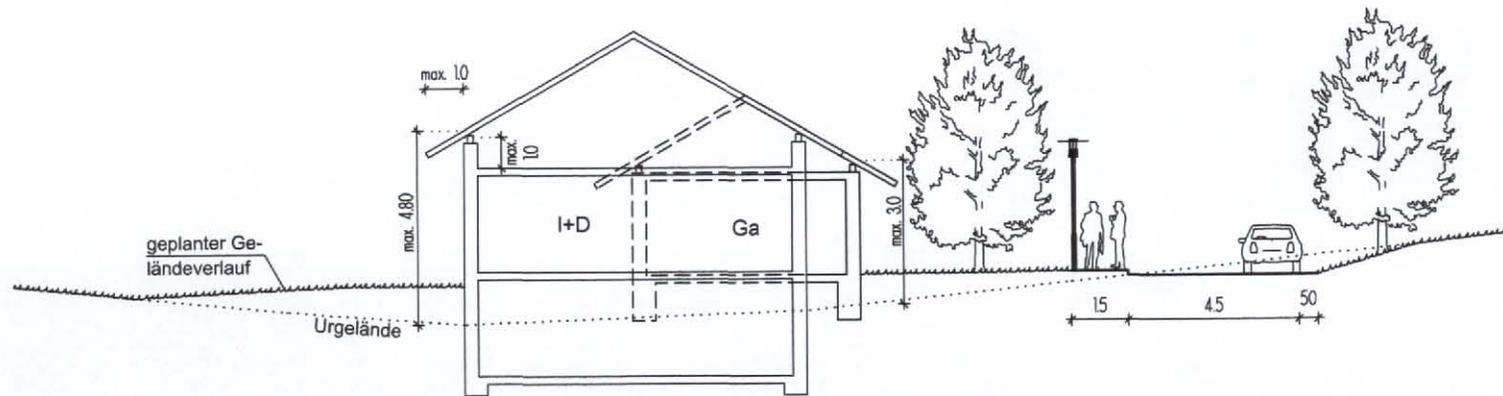


geplante Bebauung -
vorgeschlagene Baukörper

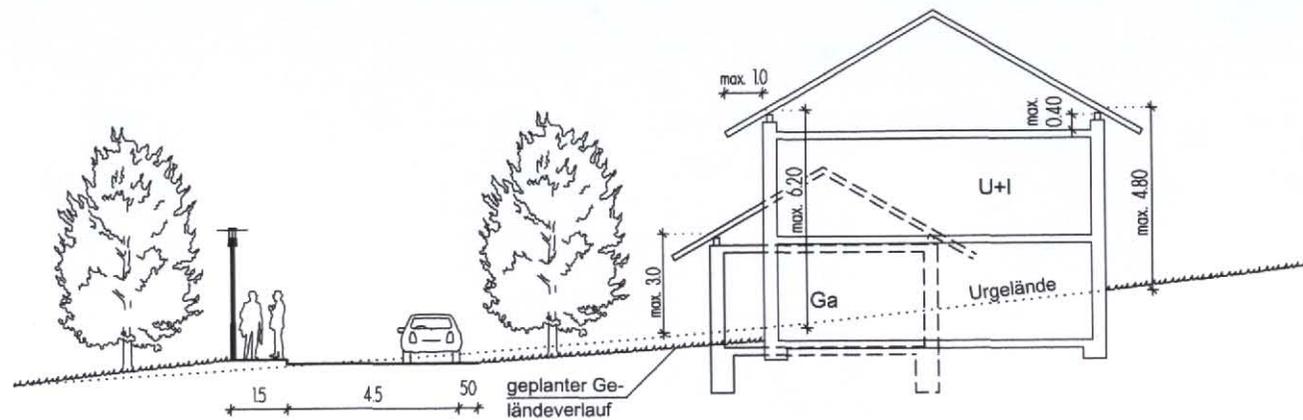
Regelbeispiele

M 1 : 200

Schnitt A - A (Beispiel I+D)



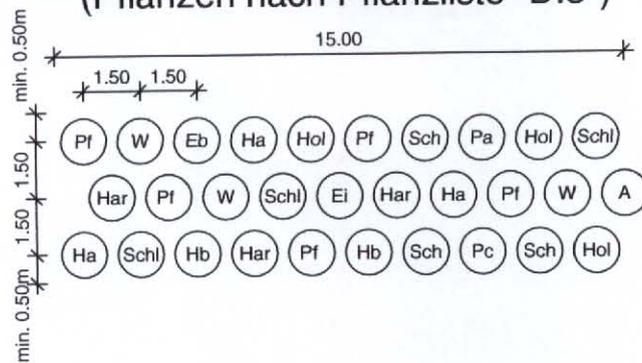
Schnitt B - B (Beispiel U+I)



Pflanzschema

M1:200

als Beispiel Ortsrandeingrünung
(Pflanzen nach Pflanzliste "D.5")



Pflanzliste:

(Pa)	Vogelkirsche	(Hb)	Hainbuche	(Hol)	Holunder
(Ei)	Stieleiche	(W)	Strauchweide	(Ha)	Hasel
(Eb)	Eberesche	(Har)	Hartriegel	(Schl)	Schlehe
(A)	Bergahorn	(Sch)	Schneeball		
(Pc)	Holzbirne	(Pf)	Pfaffenhütchen		

C. Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO |
| 1.2 | Gebäude in Ausführung U+I und I+D; Bei der Form U+I darf das Untergeschoss und bei I+D das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden; Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen |
| 1.3 | Zugelassen sind bei Wohngebäuden jeweils höchstens zwei Wohnungen |
| 1.4 | Nicht zugelassen sind Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt). |
| 1.5 | Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0.35
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 0.8 |

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- | | |
|-------------------------|--|
| 2.1 Stellplätze, Anzahl | Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. vier Stellplätze und einer Wohnung mit Einliegerwohnung mind. drei Stellplätze nachzuweisen. |
| 2.2 Gemeinsame Garagen | Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze von mind. 50cm je Grundstück anzulegen. |
| 2.3 Aufstellfläche | Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5.5m. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. |
| 2.4 Versiegelung | Flächenversiegelungen für Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie wasserdurchlässig ist. (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen). Es ist die größtmögliche Versickerung des Regenwassers anzustreben. |

3. Grünordnung, Geländemodellierung

- | | |
|------------------------------|---|
| 3.1 | Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. |
| 3.2 Eingrünung, Durchgrünung | Innerhalb des Planungsgebietes und in den freien Randzonen sind einheimische, standortgerechte Laub- und Obstbäume sowie Sträucher zu pflanzen.
Es ist auch die Pflanzung von Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen erlaubt. Die Pflanzung von Nadelgehölzen wird untersagt.
Je 300 m ² ist ein Großbaum zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- und Hochstämme gepflanzt werden.
Pflanzliste: siehe unter "D. Textliche Hinweise" |
| 3.3 Berankung | Die Berankung von fensterlosen Mauern ab 15m ² ist festgesetzt, die Berankung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Für das Planungsgebiet geeignet sind alle Efeuarten, wilder Wein, Obstspaliere, Geißblatt, ... |
| 3.4 | Müllstandplätze sind mit Holzflechtzäunen, Pergolen oder anderen Rankgerüsten zu umfrieden und mit Kletterpflanzen zu begrünen. |

3.5 Geländemodellierung; Stützmauern

Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten, sind Terrassierungen und Abgrabungen ab Urgelände bis max. 1.0m zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden.
Unbedingt notwendige Stützmauern sind nur als Trockenmauern (10% Neigung zum Hang) bis 1.0m Höhe, mit einem Grenzabstand von mind. 1.0m zulässig. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden.
Es dürfen keine Betonfertigteile verwendet werden. Um einen harmonischen Eindruck zu erwecken, sollten die Mauern vor- bzw. hinterpflanzt werden.
Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

- 4.1.1 Dachart
Dachform: Satteldach (SD) oder Zeltdach (ZD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.
Zwerchgiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.
- 4.1.2 Dachneigung:
bei U+I: 24° - 32°
bei I+D: 28° - 36°
bei Bauform Zeltdach: 20° - 25°
- 4.1.3 Dachdeckung
Pfannen oder Biberschwanz aus naturroten Dachsteinen
- 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten
Zulässig als Dachgauben mit max. 1.5m² Ansichtsfläche ab 32° Dachneigung; Abstand von der Giebelwand mind. 2.5m; Abstand zwischen den Gauben mindestens 1.0m; maximale Breite 1.75m; der Gaubenfirst muss deutlich unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Aneinandergereihte Dachgauben, in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen sowie sonstige Einschnitte sind nicht zugelassen.
- 4.1.5 Dachüberstand
- giebelseitig max. 1.0m
- traufseitig max. 1.0m
Die Dachüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.
Bei Bauform Zeltdach ist der Dachüberstand umlaufend gleich auszubilden.
- 4.1.6 Sonnenkollektoren
Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Eine Aufständigung auf der Dachfläche ist nicht zulässig.

4.2 Baukörper und Außenwände

- 4.2.1 Grundrissproportionen
Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden.
(Bei Einzelhäusern Traufseite : Giebelseite mind. 1.2 : 1)
Länge Giebelseite max. 11.0m
Gebäude der Dachform Zeltdach sind annähernd quadratisch auszubilden.
- 4.2.2 Anbauten
(z. B. Wintergärten, Erker) sind zulässig, dürfen jedoch eine Breite von max. 3.0m und einen Vorsprung von max. 1.25m nicht überschreiten.

- 4.2.3 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von unverändertem, natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei:
- | | | |
|-------|------------|-----------|
| - I+D | max. 4.8m | |
| - U+I | bergseitig | max. 4.8m |
| | talseitig | max. 6.2m |
- Nebengebäude + Garagen max. 3.0m (an der Zufahrtsseite)
- Grenzgaragen max. 3.0m (im Mittel)
- 4.2.4 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall und Beton sind unzulässig.
- 4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- 4.2.6 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Nebengebäude (Geräteschuppen, usw.) sind in Massiv- und Holzbauweise ausschließlich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zugelassen.
- Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.
- Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.
- 4.2.7 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
- 4.3 Abstandsflächen Die Abstandsflächen regeln sich nach der entsprechenden Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Verkürzte Abstandsflächen sind nicht zugelassen; Art. 7 Abs. 1 BayBO 1998 findet somit keine Anwendung.
- 4.4 Anbaufreie Zone (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Im Bereich der Parzellen 9 bis 13 ist eine anbaufreie Zone von mindestens 25.0m zum Baumbestand der angrenzenden Waldflächen einzuhalten.
- 4.5 Außenwerbung Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung. Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen sind untersagt. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.
- 4.6 Einfriedung Offene Vorgärten erwecken einen freundlichen, offenen Eindruck. Auf Zäune sollte daher nach Möglichkeit verzichtet werden. Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig. Zaunpfosten sind gleich hoch oder niedriger als die vorgesetzten Zaunfelder zu halten. Bei Ausführung von Zaunpfosten in Naturstein dürfen diese maximal 10 cm höher sein als die vorgesetzten Zaunfelder. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0.80m,

Sockel sind nicht erlaubt. Oberflächenbehandlung nur mit ungiftigen Holzimprägniermitteln ohne deckenden Farbzusatz. Es werden auch unbehandelte Holzzäune erlaubt, da sie für Flora und Fauna am unbedenklichsten sind.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1.00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.7 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

D. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Reichenbach zu verständigen.

4. Schaltkästen

Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.

5. Pflanzlisten

Ortsrandeingrünung:

Bäume:

Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn, Esche, Obstbäume, Wildobstgewächse

Sträucher:

Haselnuss, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Hainbuche, Wildrose, Ohrweide, Faulbaum, Felsenbirne

Zusätzliche Empfehlung für Bepflanzung innerhalb der Parzellen:

Zur Verlängerung des Blütenzeitraumes können innerhalb der Parzellen auch Ziergehölze verwendet werden. Es wird empfohlen, auf fremd wirkende Gehölze, z. B. mit auffälligen Laubfärbungen (gelb, blau, rot, panaschiert) oder Gehölze mit säulen- oder kugelförmigen, hängenden oder bonsaiartigen Wuchsformen zu verzichten.

Die Verwendung exotisch wirkender Gehölze wird untersagt.

Sträucher:

z. B. Kolkwitzie, Schmetterlingsstrauch, Deutzie

6. Mutterboden

Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3.0m und höher als 1.20m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungs- mischung einzusäen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §45 ff BauGB sind erforderlich, um die Grundstücke zu parzellieren und die öffentlichen Flächen abzumarken.

8. Bodenverhältnisse

Genauere Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor, da kein Bodengutachten vorliegt. Aufgrund der im Nachbarbereich bereits durchgeführten Baumaßnahmen ist mit sandigem, mit Steinen durchsetztem Lehmboden sowie mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann somit Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutz- Wasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nichtbindigem Material) aufrecht zu erhalten.

9. Ver- und Entsorgung

Der Schmutzwasseranfall wird durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation abgeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Kreiswerke Cham gesichert.

Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die e-on Bayern AG, Kundencenter Schwandorf, Regensburger Str. 4a, 92421 Schwandorf (Tel.: 09431/730-0) zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden deswegen gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das Regionalzentrum. Die Kabeltrassen sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Bei Baumpflanzungen in der Nähe der Kabeltrassen ist auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Die Kabelanschlüsse sind sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom. Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Verlegung bzw. Errichtung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es dringend

erforderlich, dass sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Siemensstraße 9, 93055 Regensburg (Tel. 09941/707-6620) in Verbindung gesetzt wird.

10. Niederschlagswassernutzung

Niederschlagswässer sollten auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden und für Gartenbewässerung oder zur WC- Spülung verwendet werden. Überschüssige unverschmutzte Niederschlagswässer sollten, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden.

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden, (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muss mit Trinkwasser gespeist werden.

11. Oberflächenwasserabfluss

Das Planungsgebiet besteht aus Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).

E. Begründung

1. Lage

Die Gemeinde Reichenbach liegt ca. 24km westlich der Kreisstadt Cham im Landkreis Cham.

Die Verbindung des zu bebauenden Gebietes mit dem übergeordneten Straßennetzes erfolgt über die Heimhofstraße. Das geplante "Allgemeine Wohngebiet" liegt ca. 700 Meter vom Ortskern von Reichenbach entfernt.

Der im Lageplan dargestellte Planungsbereich schließt unmittelbar an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen des Baugebietes "Reichenbach-West" an. Damit wird das bereits begonnene Konzept des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes vervollständigt.

Ausgehend von einer Mulde steigt das Gelände des überplanten Gebietes Richtung Norden und Süden an. Derzeitig wird die Planungsfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz.

Die gestalterische Ausbildung der Erschließungsstraßen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Trassenführung des geplanten Abwasserkanals aus Richtung Heimhof wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die abwassertechnische Entsorgung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an den bereits bestehenden Kanal des Baugebietes "Reichenbach-West".

Die Trassierung der Erschließungsstraßen erfolgte entsprechend dem Geländeverlauf, der zwei bereits bestehenden Stichstraßen, sowie der vorgenommenen Parzellierung.

3. Hinweis und Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes für dieses Baugebiet ist nicht erforderlich, denn es kann der in ca. 250m Entfernung bereits bestehende Kinderspielplatz (östlich, im Baugebiet Reichenbach-West liegend) mitgenutzt werden. Die bei der Planung von Erschließungsstraßen anfallenden Böschung werden den einzelnen Parzellen zugeschlagen.

4. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (incl. der 3. Änderung) der Gemeinde Reichenbach ist das neue Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Die Ausdehnung des Bebauungsgebietes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 131/1, 191/2, 191/4 und Teilflächen von 130/1, 131, 191 und 191/3, Gemarkung Reichenbach bzw. Tiefenbach.

5. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Ortschaft Reichenbach liegt im ländlichen Raum.

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans "Reichenbach-West 2" ist das Bestreben, der regen Nachfrage nach Bauland abzuwehren, und einer Abwanderung der heimischen Bevölkerung entgegenzuwirken. Die verfügbaren Wohngebiete im Ortskern sind weitestgehend bebaut. Des weiteren soll durch das neue Baugebiet "Reichenbach-West 2" das Konzept des bereits ausgeführte Baugebietes "Reichenbach-West" vollendet werden.

6. Grünplanung

Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine optische Trennung zu erreichen, wird das Wohngebiet an der Südwest- und Nordseite durch einen neu anzulegenden, privaten Grünstreifen aus Büschen, Sträuchern und Bäumen eingegrünt.

Entlang der angrenzenden Straße nach Heimhof, sowie innerhalb der Erschließungsstraßen sind ebenfalls die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

7. Größe des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 19 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausreichend großen Grundstücken geplant.
Es entstehen hier ca. 25 neue Wohnungen für insgesamt 50 Einwohner.

Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt ca. 1.81 ha (Geltungsbereich des Bebauungsplans).

Von dieser Fläche entfallen ca. 0.29 ha auf befestigte Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen. Hiernach beträgt das Nettowohnbauland ca. 1.52 ha.

8. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans wird in mehreren Bauabschnitten in den Jahren 2008 und 2009 erfolgen.

H. Satzung

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichenbach den Bebauungsplan "Reichenbach-West 2" in der Fassung vom 19.11.2007 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§2 Bestandteile der Satzung

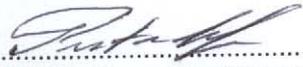
Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil.

§3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Reichenbach, den 14.07.2008
Gemeinde Reichenbach




.....
Pestenhofer (1. Bürgermeister)

I. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (§2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 01.03.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 01.03.2007, ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2007 hat in der Zeit vom 11.05.2007 bis einschließlich 12.06.2007 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.05.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 02.05.2007, ortsüblich hingewiesen.

3. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 05.07.2007 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

4. Öffentliche Auslegung sowie nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2007 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 05.07.2007 gebilligt und mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2007 bis 15.10.2007 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.08.2007, angeschlagen an der Amtstafel am 30.08.2007, ortsüblich hingewiesen.

5. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 08.11.2007 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

6. Satzungsbeschluss

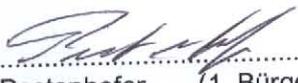
Der Gemeinderat Reichenbach hat mit Beschluss vom 13.12.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2007 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14.07.2008 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach und gleichzeitig in der Gemeindekanzlei Reichenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichenbach, den 14.07.2008
Gemeinde Reichenbach




Pestenhofer (1. Bürgermeister)