

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Aufstellungsbeschluss: Die Gemeinde Reichenbach hat am 3. April 2003 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Mischgebiet „MI Regenstraße“ aufzustellen.

Planungsgrundlage: Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Baugebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

B. Beschreibung des Baugebiets

Lage des Baugebiets: Das auszuweisende Baugebiet „MI Regenstraße“, auf den Flurnummern 493, 496, 497, 499, 501, 502, 503, 504, 505, und 509, liegt nordwestlich des Ortes Reichenbach.

Die räumlichen Grenzen des künftigen Planungsgebiets bilden im Süden die St 2149 und im Norden die Regenstraße. Vom Westen her wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Flächen und von Osten durch ein Dorfgebiet abgegrenzt.

Die Höhenlage beträgt ca. 350,00 bis 360,00 m ü.NN. Das Gelände steigt von Süden nach Norden kontinuierlich an.

Derzeitige Nutzung: Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Grünlandfläche genutzt.

Verkehrsanbindung: Das Baugebiet wird über die bestehende Ortsstraße „Regenstraße“ erschlossen.

C. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)
- GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
- GFZ: max. zulässige Geschossflächenzahl 0,9
- II : max. Vollgeschosse II
- o : offene Bauweise (Baukörperlänge max. 50m)

Wandhöhe: max. 6,80 m (talseits) bei U + E + D und E + I
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Baukörper (Hauptgebäude)

Dachneigung: 14° - 32°
Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdächer
Dachdeckung: Naturrote Dachsteine
Dachgauben: bis 4 qm Ansichtsfläche, bei 32° des Hauptdaches
Seitenverhältnis: Traufseite : Giebelseite mind. 1,2 : 1,0
Haustypen: U+E+D als Höchstmaß; Untergeschoss + Erdgeschoss und Dachgeschoss
E+I als Höchstmaß; Erdgeschoss und Obergeschoss

Garagen und Nebengebäude:

Ausführung: Bei Errichtung von Garagen (Nebengebäuden) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachform, Dachhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nebengebäude anzugleichen.
Dachneigung sonst wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach. Carports sind zulässig.

Standort: Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Die Flächen zwischen Garagen und Straße sind als Stauraum auszubilden (mind. 10 m).

Wandhöhe: Grenzgaragen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Garagen von Wohnbauten, die keine Grenzgaragen sind, müssen aus optischen Gründen in ihrer Höhenentwicklung den Hauptkörpern nachgeordnet sein (max. 3,50 m mittlere Wandhöhe)

Stützmauern: Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern oder Pflanztröge mit max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit max. sichtbaren Mauerhöhen von 1,20 m, die jedoch hinter- bzw. vorgepflanzt werden müssen. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m).
Ausnahme: Grundstückszufahrten

Geländegestaltung: Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das Gelände anzuschließen.

Auffüllungen /
Abgrabungen

Erforderliche Auffüllungen / Abgrabungen sind terrassenförmig als Trockenmauern oder mit Pflanztrögen und max. sichtbaren Mauerhöhen von max. 1,20 m und mit Bermenbreiten von max. 3,0 m zulässig.

Grünordnung:

Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 300 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit 14 - 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden (einheimischer Laub- oder Obstbaum). An den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken ist eine zweireihige Bepflanzung auszubilden.

Im Süden des Geltungsbereiches (zur Staatsstraße 2149) ist ein mindestens 5,0 m breiter Grünstreifen mit Großbäumen und Sträucher zu bepflanzen. (2-reihig alle 10 m ein Laubbaum)

Artenzusammenstellung empfohlener Baum- und Straucharten

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
	Spitzahorn	<i>Acer plantanoides</i>	
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
	Sommereiche	<i>Quercus robur</i>	
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	
	Linde	<i>Tilia cordata</i>	
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	
	Sträucher:	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Haselnuß		<i>Corylus avellana</i>	
Heckenkirsche		<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>nigra</i>	
Hartriegel		<i>Cornus sguinea</i>	
Weißdorn		<i>Crataegus monogyna</i>	
Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>	
Schneeball		<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>	
Pfaffenkämpchen		<i>Euonymus europaeus</i>	
Alpenjohannisbeere		<i>Ribes alpinum, sanguineum</i>	
Wildrosen	<i>Rosa moyesii</i>		
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>		
Strauchweiden	<i>Salix aurita, purpurea</i> u. <i>caprea</i> ,		

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden:

- I. Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhia*)

Einfriedungen: Als straßenseitige Einfriedung sollen senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,00 m verwendet werden. Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszubilden. Sockel und Gartenmauern sind nicht erlaubt. Es dürfen auch 1,20 m hohe Maschendrahtzäune verwendet werden, die mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Einfriedungen aus Eisenverstabungen sind für schutzbedürftige gewerbliche Objekte als Ausnahme zulässig. In sicherheitsrelevanten Fällen wird als Ausnahme eine Zaunhöhe von max. 2,0 m erlaubt. Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen keine deckenden Farben und keine giftigen, umweltschädlichen Lasuren verwendet werden.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bestimmung der BayBO i. d. F. der Bek. vom 4. 8. 1997 (GVB1 S. 433, ber. GVB1 1998, S. 270, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 7. 8. 2003 (GVB1 S. 497). Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

Regenwassernutzung: 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 über einen freien Auslauf (DIN 1988 bzw. DIN EN 1717) mit Trinkwasser gespeist werden.

Versiegelung: Flächenversiegelungen werden nur insoweit zugelassen, wie diese gesetzlich gefordert werden oder wegen der Nutzung des Geländes (z. B. als Lagerplatz oder der Belastung durch Schwerlastverkehr bei privaten Verkehrsflächen) als notwendig erachtet wird. Die übrigen Befestigungen sind so zu gestalten, dass sie wasser-durchlässig sind, z.B. Granitpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen.

Außenbeleuchtung: Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stromversorgung: Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die E-ON Bayern AG, Regensburger Str. 4 a, 92421 Schwandorf, Tel.: 09431/7300 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 die E-ON Bayern AG. Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der E-ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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 und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Wasserversorgung: Im Privatgrund, innerhalb des geplanten Baugebiets, verläuft eine Wasserversorgungsleitung, wie bereits im Bebauungsplan dargestellt. Ein Sicherheitsabstand von beiderseits 3,00 m ist einzuhalten, um bei Schäden an der Versorgungsleitung ungehindert Reparaturarbeiten vornehmen zu können. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle den Bestand oder Betrieb der Anlagen und Leitungen gefährdenden Maßnahmen zu unterlassen. Insbesondere dürfen Bäume, Sträucher und Bauwerke irgendwelcher Art nicht auf den Leitungen und beiderseits nur mit 3,00 m Abstand von Rohrgrabenmitte angepflanzt bzw. errichtet werden (Schutzstreifen). Diese Verpflichtungen sind auf den Schutzstreifen beschränkt. Dies gilt auch für eine Überdachung oder Nutzung als Lagerfläche.

Niederschlags-
wassernutzung:

Niederschlagswässer sollten auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden und für Gieß- bzw. Waschwasser oder zur WC- Spülung verwendet werden. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist im Einzelfall bei den Kreiswerken zu stellen, wenn Regenwasser nicht nur für den Zweck der Gartenbewässerung und Toilettenspülung , sondern auch z.B. als „Waschwasser“ genutzt wird. Ob innerhalb des Versorgungsgebietes der Kreiswerke Cham eine derartige Nutzung zulässig ist entscheiden die Kreiswerke auf Antrag. Die Befreiung wird von den Kreiswerken nicht generell erteilt und es ist auch nicht vorgesehen die Nutzung von Regenwasser generell für das Wäschewaschen zuzulassen. Überschüssige unverschmutzte Niederschlagswässer sollten, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden. Bei Erstellung einer Versickerungseinrichtung ist durch den Bauherrn ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu erbringen.

Telekommunikation:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen zu beachten.

Brandschutz:

Der Brandschutz wird mittels Unterflur- und Oberflurhydranten DN 80 sichergestellt. Die Gemeinde und die zuständige Feuerwehr werden vor Baubeginn die Brandschutz- und Hydrantenanlage mit den Kreiswerken Cham (Wasserversorgung) festlegen.

**Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
nach § 8a Abs. 1 BNatSchG**

Grundlage – Ermittlung – Ausgleichsflächen:

„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“
Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999)

Kartengrundlage:

Anwendung der Eingriffsregelung – Planungsrechtlicher Bestand M 1 : 1000
Bebauungsplan, Februar 2003

Tabelle 1: Nutzstruktur / Ermittlung der eingriffsrelevanten Fläche

Nutzung	Grösse (m²)
Überplante landwirtschaftliche Fläche	10.420,00
Eingriffsrelevante Fläche	10.420,00

Kompensationsfaktor:

Einstufung - Kategorie I : Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild
- Typ A : hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Nach dem Leitfaden ist für diese Einstufung ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6 vorgesehen.

Für das vorliegende Baugebiet ist zur Berechnung der Ausgleichsfläche aus folgenden Gründen² der niedrigste Faktor von 0,3 gerechtfertigt:

Begründung des Kompensationsfaktors von 0,3

- Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch flächige Versickerungseinrichtungen
- Gestaltung der privaten Grundstückszufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte straßenbegleitende Baumpflanzungen am Rand des Geltungsbereichs

² Die Maßnahmen sind nicht als Ausgleichsmaßnahmen in Tab. 1 angesetzt

Tabelle 2: Ermittlung der Ausgleichsfläche

Biotoptyp	Grösse (m ²)	Bewertung nach Leitfaden	
		Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche (m ²)
Landwirtschaftliche Fläche	10.420,00	0,3	3.126,00
Gesamt:			3.126,00

Tabelle 3: Ausgleichsflächen (innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan)

Nr.	Maßnahmen	Grösse (m ²)	Faktor/ Wertigkeit	Fläche (m ²)
1.	Randeingrünung	750,00	1,0	750,00
Gesamt:				750,00

Tabelle 4: Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan)

Nr.	Maßnahmen	Grösse (m ²)	Faktor/ Wertigkeit	Fläche (m ²)
1.	Magerwiesen/extensiv genutztes Grünland (Teilfläche aus der Flurnummer 340/2, Gemarkung Reichenbach)	1.990,00	1,2	2.388,00
Gesamt:				2.388,00

Tabelle 5: Bilanzierung

Ausgleichsfläche SOLL	3.126,00 (m²)
Ausgleichsfläche IST	3.138,00 (m²)

Der Ausgleich kann teilweise innerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan geleistet werden. Die durch die Ausweisung des Baugebiets zu erwartenden Eingriffe sind durch die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen im Sinne des §1a BauGB, Art 6a BNatSchG und dem Leitfaden Eingriffsregelung ausgeglichen.

Allgemeine Planungsziele:

(gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 1 und Bayerisches Naturschutzgesetz Art. 1)

- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Minimierung / Vermeidung von Beeinträchtigungen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen
- Schutz von Boden
- Sicherung von vorhandener Vegetation außerhalb bebaubarer Flächen
- Standortgerechte Begrünung unbebauter Flächen

Konkrete Maßnahmen in Ergänzung zu Festsetzungen in Plan und Text

Nachdem sich Maßnahmen der Grünordnung und naturfördernde Maßnahmen bedingen und ergänzen, sind sie hier in einem Punkt zusammengefasst.

-
- der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß BauGB § 1 (7), § 9 (1) 20, EGAB § 7 (3), der DIN 18915 zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.
 - bei der Bebauung von Straßen, Wegen und Abstellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß unter Beachtung des Grundwasserschutzes zu beschränken.
 - Optische Betonung der Straßenführung durch Pflanzung von Bäumen und Strauchhecken durch festgesetzte Bepflanzungen auf Privatgrund.

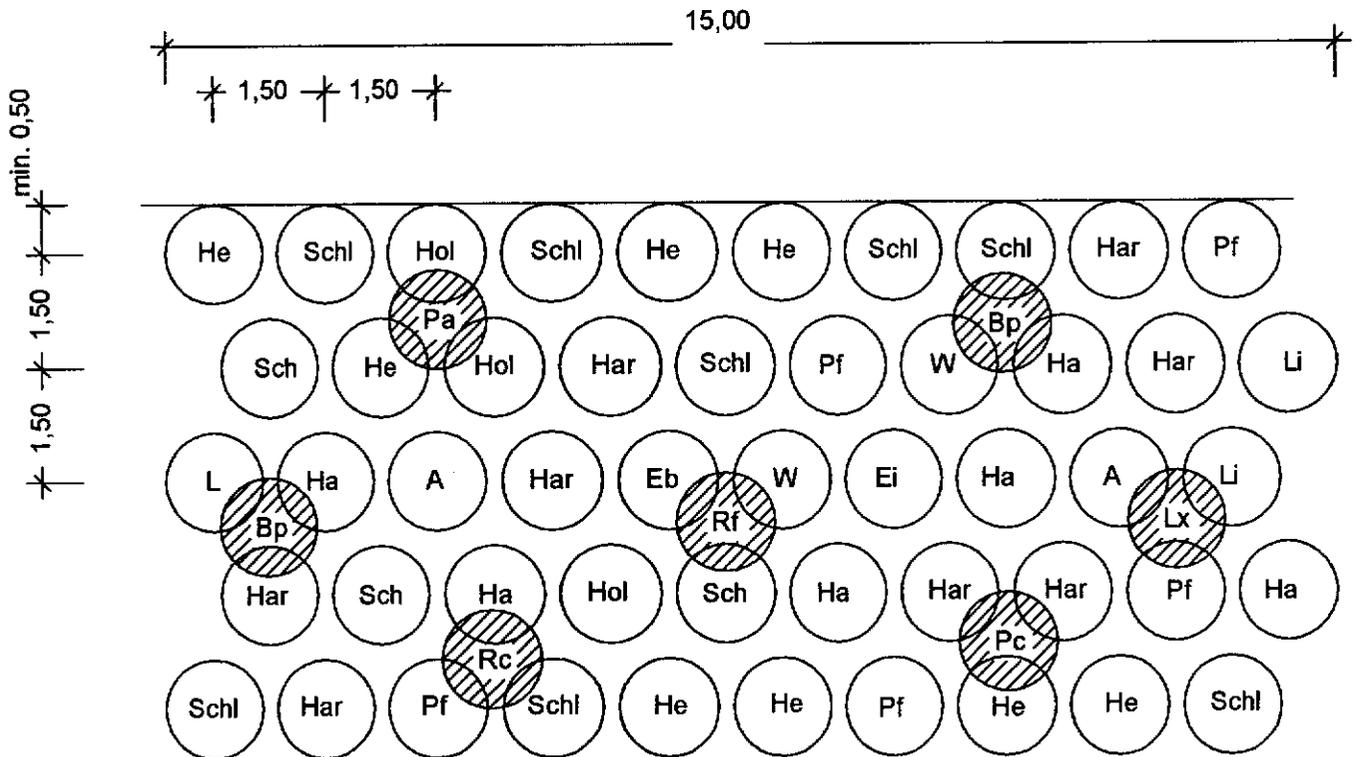
Sonstige Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

- Versiegelungsgrad im Gebiet gering halten.
- Grünflächenanteil durch Pflanzmaßnahmen aufwerten.
- die Ermöglichung der idealen Exponierung der Gebäude zur Sonne dient dem Einsatz von Sonnenkollektoren; ebenfalls wird die Brauchwassernutzung ermöglicht.
- Eingrünung der neu definierten Ortsränder.

Pflanzschema

M 1: 100

für eine fünfreihige freiwachsende Hecke



Artenliste:

- L = Winterlinde
- Ei = Stieleiche
- Eb = Eberesche
- A = Bergahorn
- W = Salweide
- Ha = Hasel
- Hol = Holunder
- He = Heckenrose
- Har = Hartriegel
- Sch = Schneeball
- Pf = Pfaffenhütchen
- Li = Liguster
- Schl = Schlehe

Standortgerechte Laubgehölze:

- Bp = Sandbirke
- Lx = Heckenkirsche
- Pa = Vogelkirsche
- Pc = Holzbirne
- Rc = Kreuzdorn
- Rf = Brombeere

340

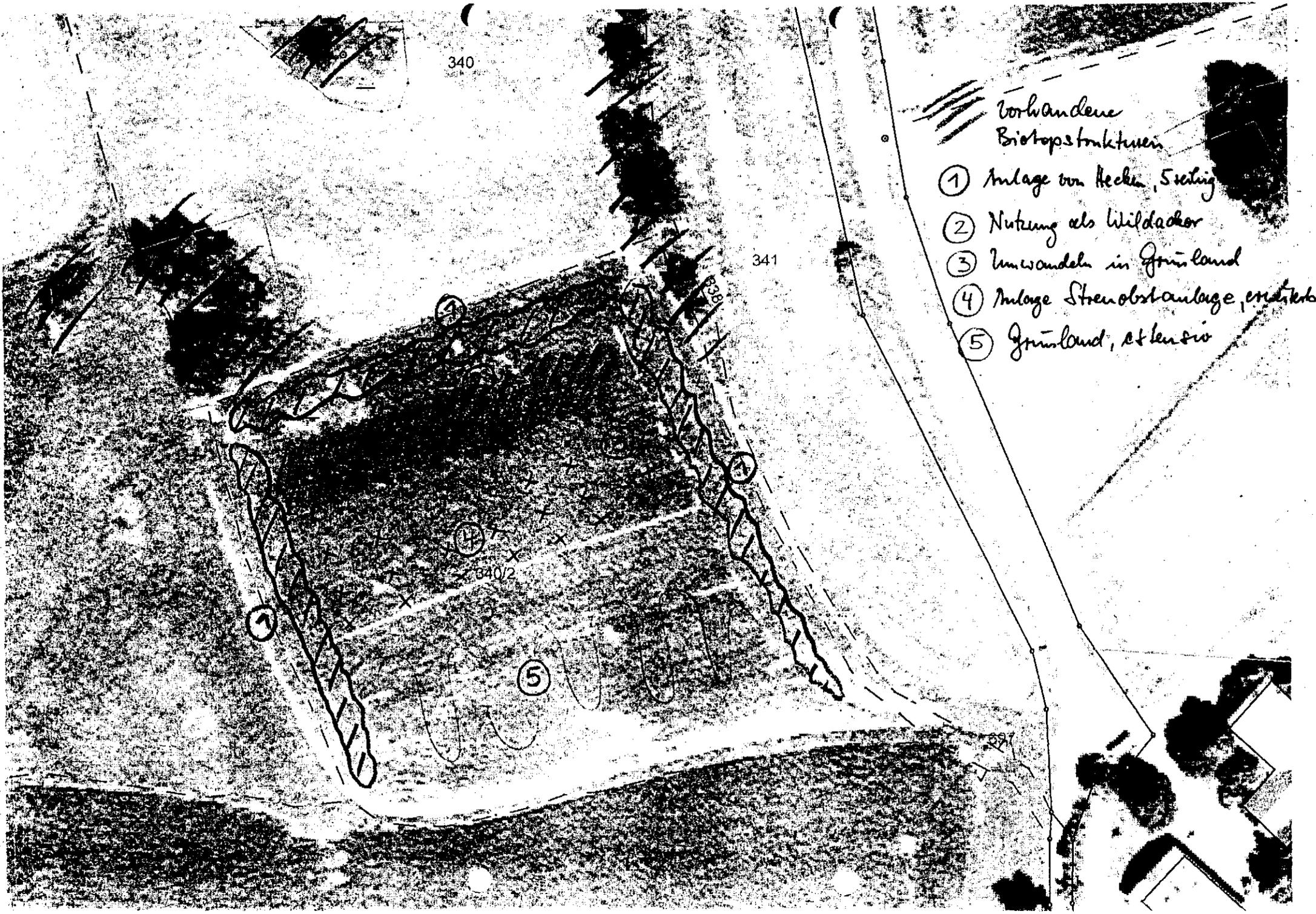
341

338

340/2

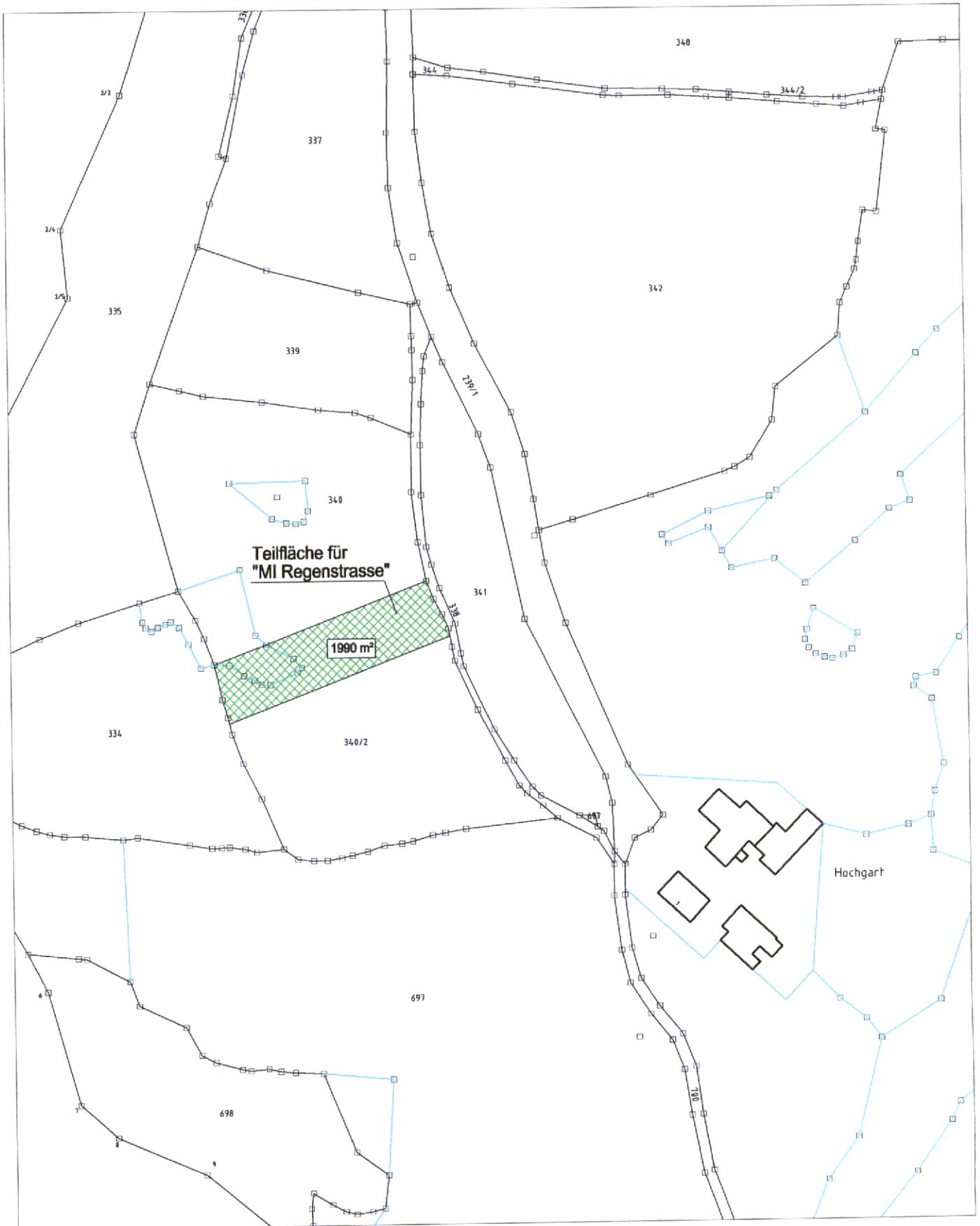
Vorhandene
Biotopstrukturen

- ① Anlage von Hecken, 5-seitig
- ② Nutzung als Wildacker
- ③ Umwandeln in Grünland
- ④ Anlage Streuobstanlage, erntefähig
- ⑤ Grünland, extensiv



LAGEPLANAUSZUG

zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Bebauungsplan "MI Regenstrasse"

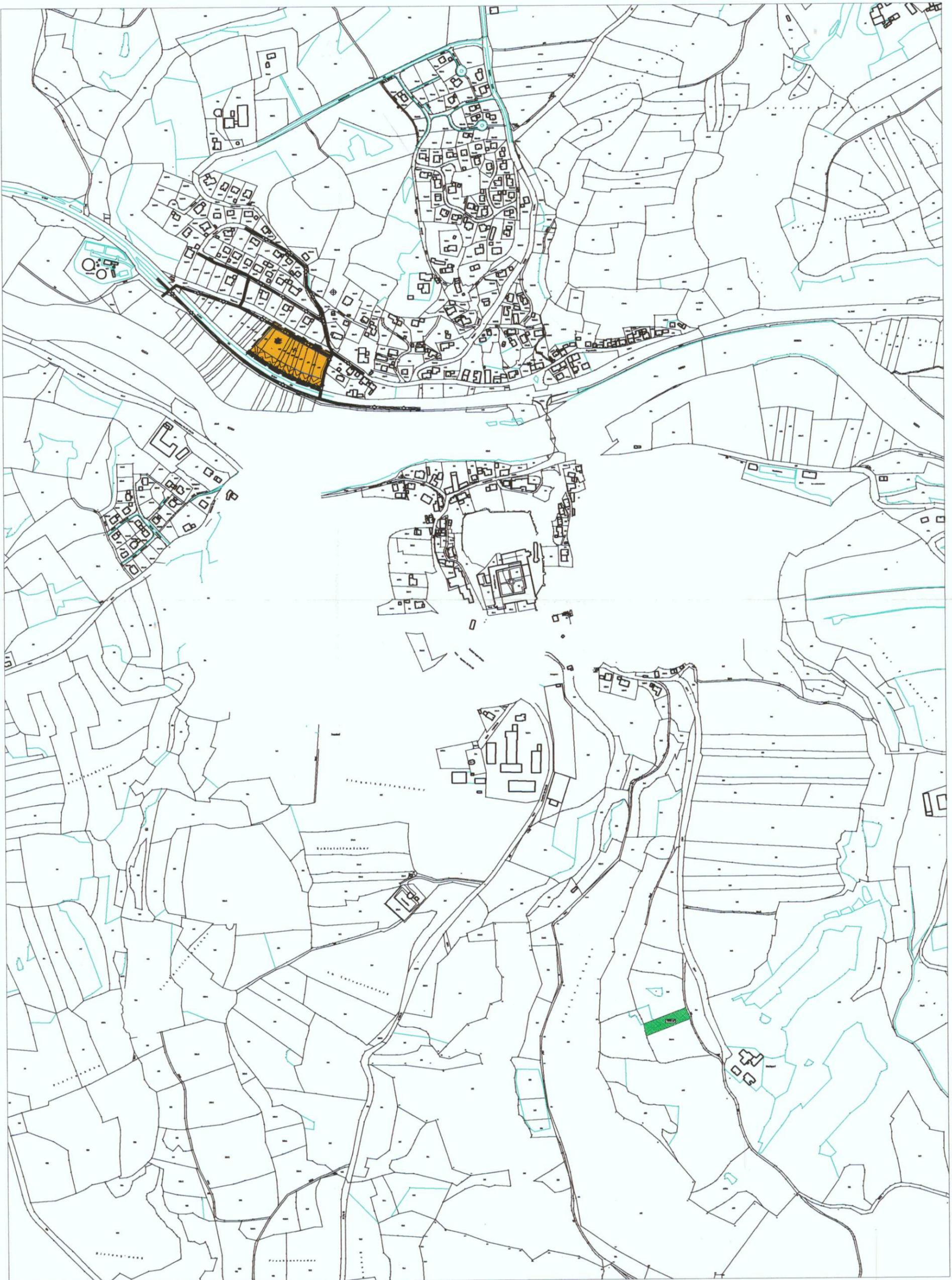


Ort: Reichenbach
Landkreis: Cham

Maßstab: 1: 2000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

für den Bebauungsplan "MI Regenstrasse" mit Ausgleichsfläche



Ort: Reichenbach
Landkreis: Cham

Maßstab: 1: 7500



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Art der baulichen Nutzung
0.6 0.9	max. Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
max II o	max. Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
SD+KW	max. Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise

Dachform: Satteldach und Sonderform Krüppelwalmdach

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
—	Baugrenze

3. Bebauung

+	Firstrichtungen der Haupt- & Nebengebäude verlaufen parallel od. senkrecht zur Regenstrasse
---	---

4. Grünflächen

■	Grünfläche privat (Baugebietseingrünung)
---	---

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

●	Großbäume zu pflanzen
●●	Sträucher zu pflanzen

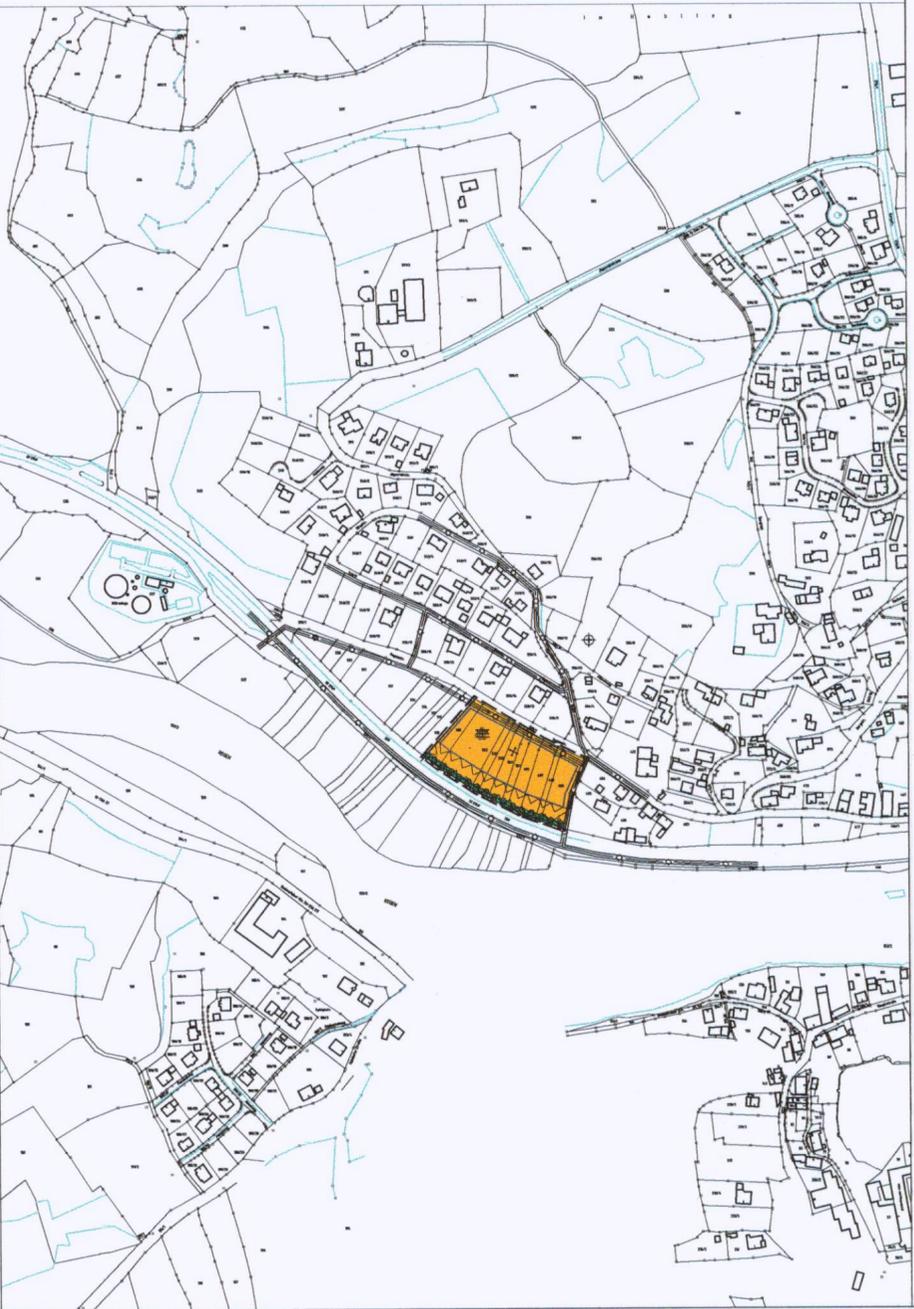
6. Sonstige Planzeichen

~	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- - -	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. PLANLICHE HINWEISE

—	Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein
E	Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
W	Vorhandene Unterirdische Hauptversorg. - und Hauptwasserleitungen mit Schutzstreifen
492	Flurnummern
354	Höhenschichtlinien

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000

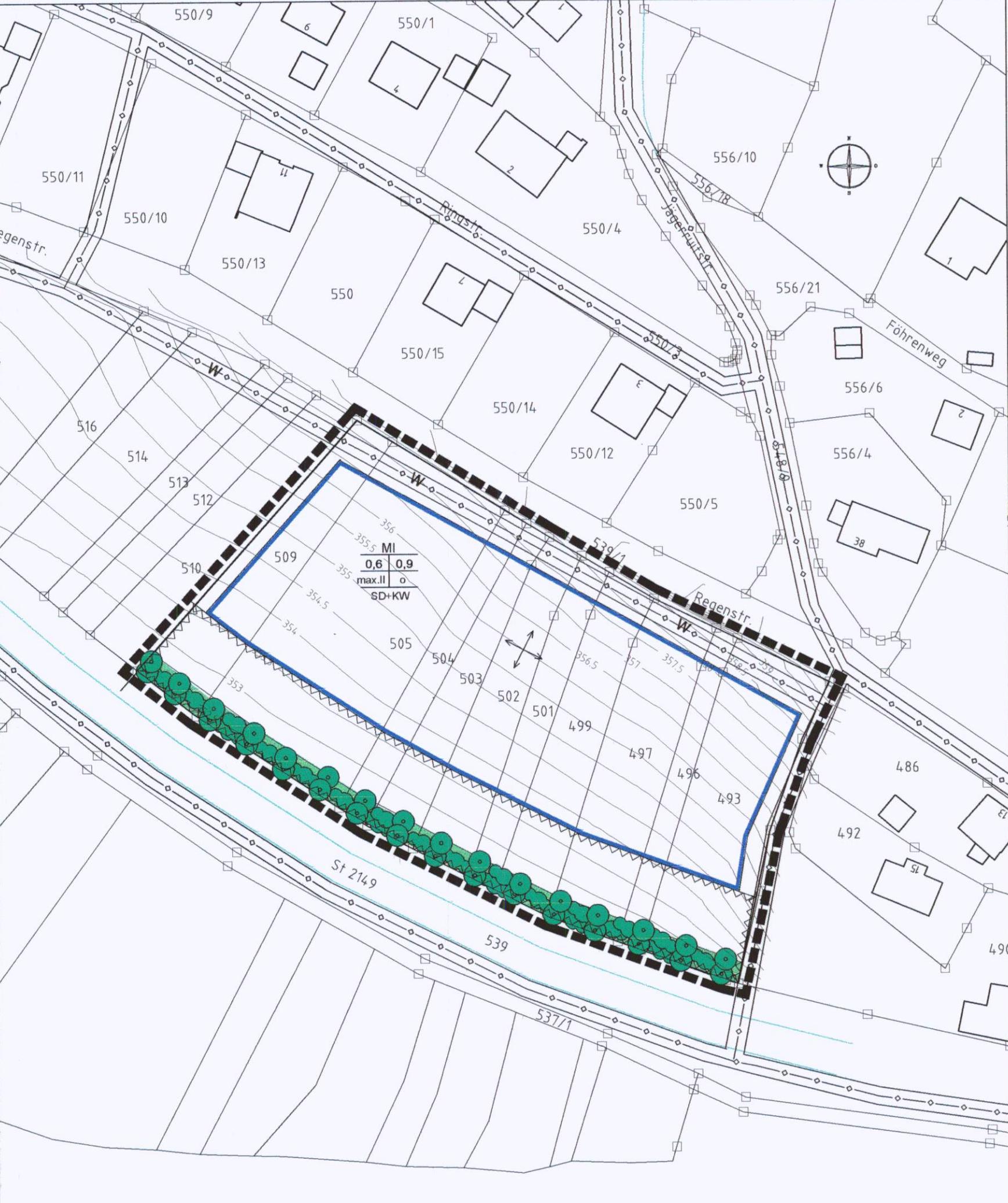


BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS BAUGEBIET " MI REGENSTRASSE "



GEMEINDE : REICHENBACH
 LANDKREIS : CHAM
 REG. - BEZIRK : OBERPFALZ



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der bauliche Nutzung

MI	
0,6	0,9
max.II	o
SD+KW	

Art der baulichen Nutzung

max. Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	max. Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform: Satteldach und Sonderform Krüppelwalmdach	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

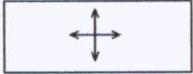
o

offene Bauweise



Baugrenze

3. Bebauung



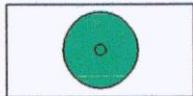
Firstrichtungen der Haupt- & Nebengebäude verlaufen parallel od. senkrecht zur Regenstrasse

4. Grünflächen

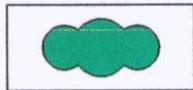


Grünfläche privat (Baugebietseingrünung)

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

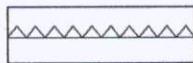


Großbäume zu pflanzen

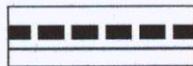


Sträucher zu pflanzen

6. Sonstige Planzeichen

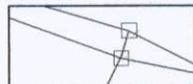


Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

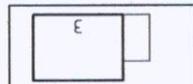


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

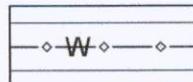
B. PLANLICHE HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstein



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Vorhandene Unterirdische Hauptversorg. - und Hauptwasserleitungen mit Schutzstreifen

492

Flurnummern

354

Höhenschichtlinien

Satzung

für den Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“ im Ortsteil Kienleiten der Gemeinde Reichenbach

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl I, S. 2492) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 23. September 2004 den Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ ist der Lageplan mit Begründung und Verfahrensvermerken vom 23. September 2004 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

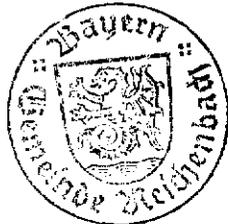
1. Lageplan vom 23. September 2004
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 23. September 2004

§3 Inkrafttreten

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

Reichenbach, 18. Oktober 2004
Gemeinde Reichenbach


Pestenhofer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“

1. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB (Fassung vom 27. August 1997 [BGBl I, 2141, 1998 S. 137], geändert am 05. Mai 2004 [BGBl I S. 718])

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat in der Sitzung vom 03. April 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom 07. April 2004, angeschlagen an der Amtstafel am 07. April 2004, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB (Fassung vom 27. August 1997 [BGBl I, 2141, 1998 S. 137], geändert am 05. Mai 2004 [BGBl I S. 718])

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 07. April 2003 hat in der Zeit vom 28. April 2003 bis 30. Mai 2003 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17. April 2003, angeschlagen an der Amtstafel am 17. April 2003, ortsüblich hingewiesen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 03. Juli 2003 behandelt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Fassung vom 27. August 1997 [BGBl I, 2141, 1998 S. 137], geändert am 05. Mai 2004 [BGBl I S. 718])

Zu dem Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 07. April 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28. April 2003 bis 30. Mai 2003 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Reichenbach vom 03. Juli 2003 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB (Fassung vom 27. August 1997 [BGBl I, 2141, 1998 S. 137], geändert am 05. Mai 2004 [BGBl I S. 718])

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 03. Dezember 2003 mit Begründung wurde in der Zeit vom 02. Januar 2004 bis 04. Februar 2004 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17. Dezember 2003, angeschlagen an der Amtstafel am 17. Dezember 2003, ortsüblich hingewiesen.

5. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 03. Dezember 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange nochmals in der Zeit vom 02. Januar 2004 bis 04. Februar 2004 beteiligt.

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

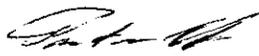
Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen im Verfahren wurden in den Sitzungen des Gemeinderates Reichenbach vom 05. Februar 2004 und 23. September 2004 behandelt.

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23. September 2004 den Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 23. September 2004 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Mischgebiet Regenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 23. September 2004 wurde gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 18. Oktober 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 23. September 2004 ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 23. September 2004 wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 4, 93194 Walderbach und zusätzlich während der Amtsstunden in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt und bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Vorschriften und Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB (Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist), des §44 Abs. 4 BauGB (Erlöschen von Entschädigungsansprüchen) sowie des §214 BauGB (Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen; ergänzendes Verfahren) und des §215 BauGB (Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften) ist hingewiesen worden.

Reichenbach, 18. Oktober 2004
Gemeinde Reichenbach



Pestenhofer
1. Bürgermeister

