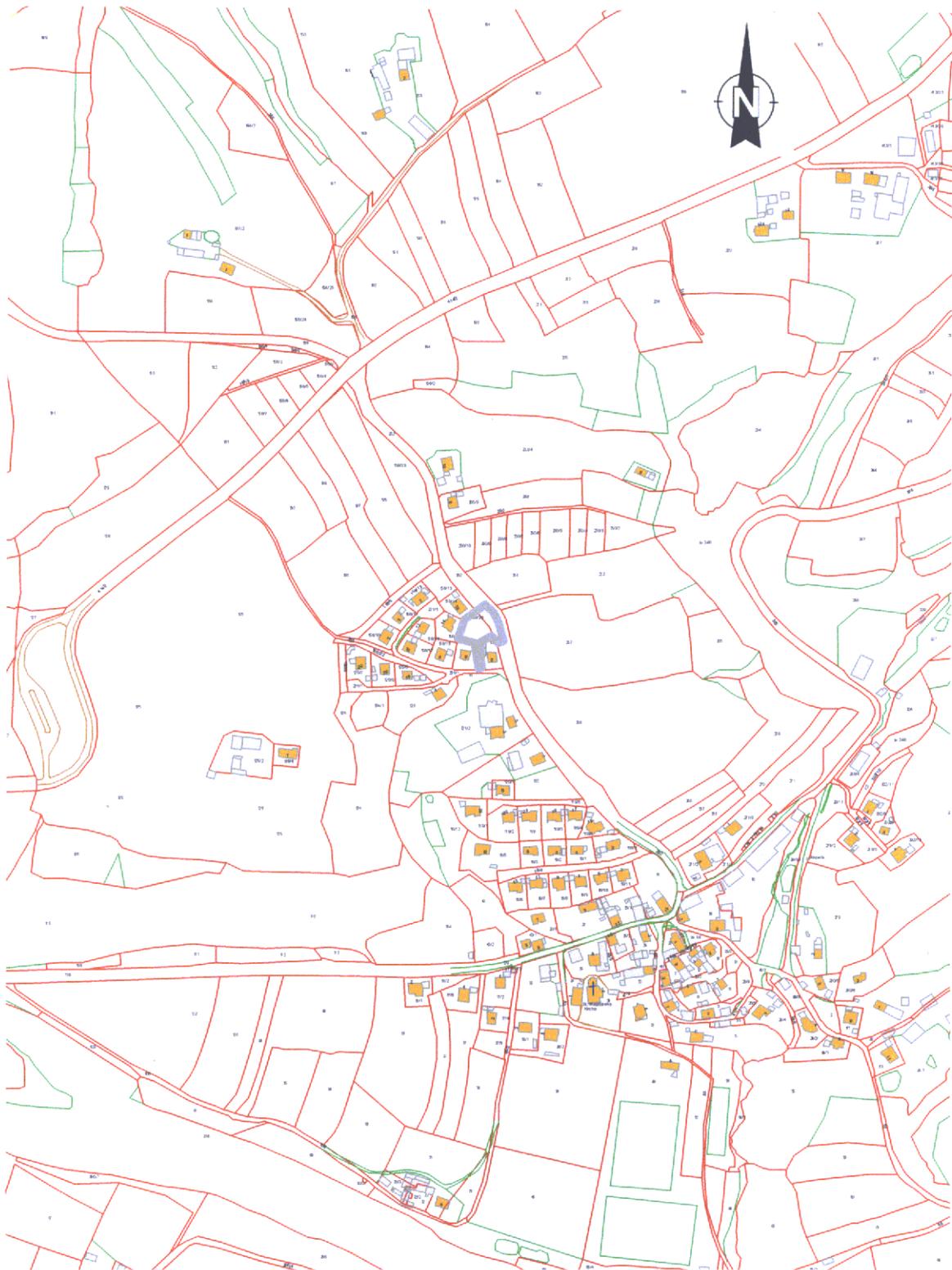
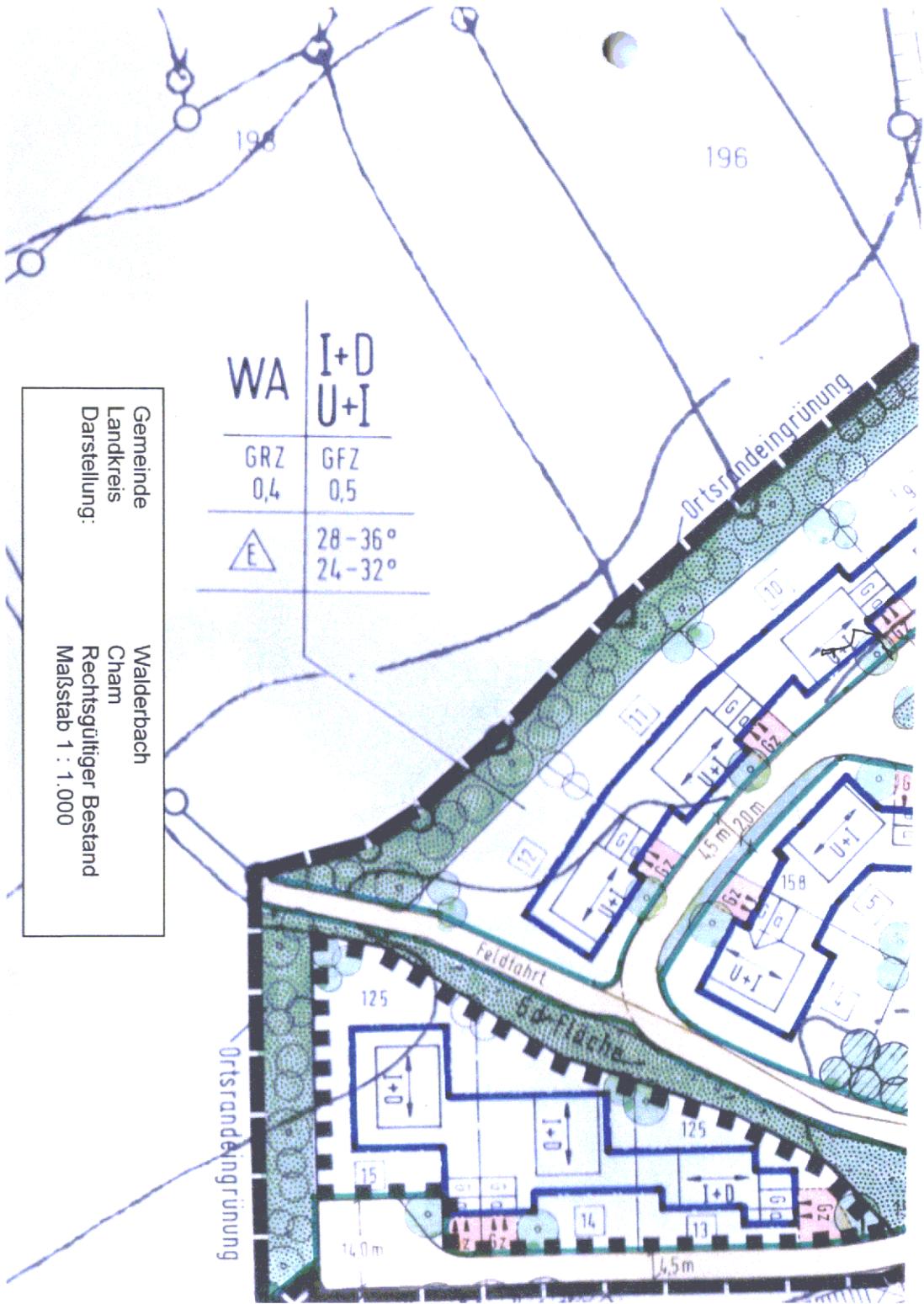


**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Stockberg“  
Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB**

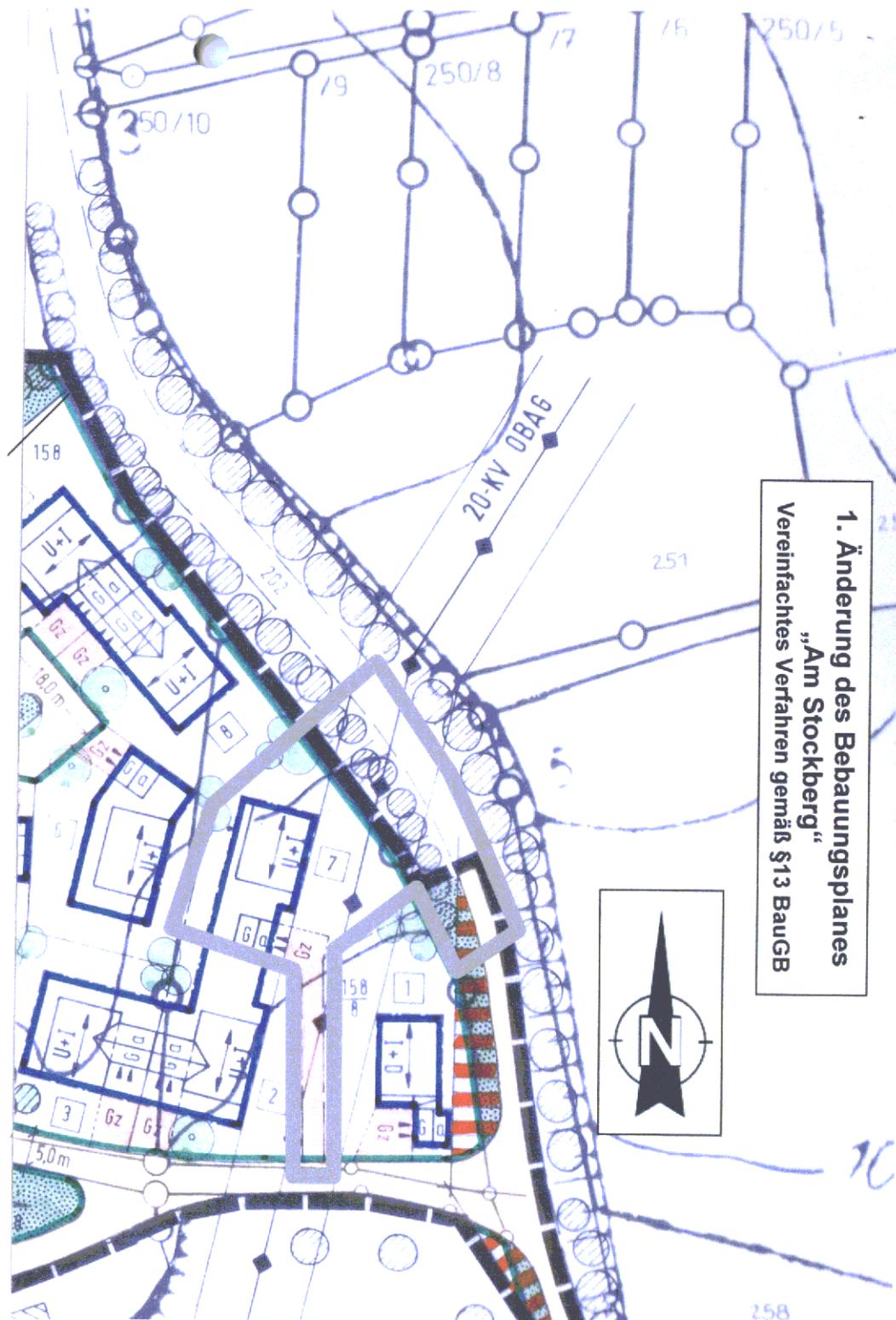


Gemeinde  
Landkreis  
Darstellung:

Walderbach  
Cham  
Übersichtslageplan



Gemeinde Landkreis Darstellung: Walderbach Cham Rechtsgültiger Bestand Maßstab 1 : 1.000



1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Stockberg" Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB



**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Am Stockberg“  
Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB**



Gemeinde Walderbach  
Landkreis Cham  
Darstellung: 1. Änderung Bebauungsplan  
Maßstab 1 : 1.000

# Deckblatt Nr. 1

zur 1. Änderung des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Am Stockberg“ der Gemeinde Walderbach im Landkreis Cham

## Textliche Festsetzungen

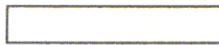
Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 20. Juli 1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Am Stockberg“ der Gemeinde Walderbach im Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Eine zusätzliche Grundstückszufahrt zur Parzelle 7 (Grundstück FINr. 158/20 Gmk Kirchenrohrbach) von der Rodinger Straße aus (FINr. 202 Gmk Kirchenrohrbach) wird neu festgesetzt. Ferner wird die Möglichkeit eröffnet, die künftigen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1, 2 und 7 abweichend von der bisherigen Darstellung neu zu regeln. In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Stockberg“ unberührt.

## Zeichenerklärung



Abgrenzung des Änderungsbereiches



Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)



öffentliche Grünfläche



Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

Vermaßung Sichtdreieck, gemessen vom gemeinsamen Grenzstein zwischen den Grundstücken FINr. 158/20, 158/21 und 202 Gmk Kirchenrohrbach:  
Abstand bis Fahrbahn: 4,30 m  
Abstand bis nordöstlicher Schnittpunkt Sichtdreieck mit Fahrbahn: 31 m



bestehender und zu erhaltender Baumbestand



Garagenzufahrt, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf



Grundstückszufahrt



Baugrenze



Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

U+I

als Höchstgrenze Untergeschoss und Erdgeschoss

Ga

Garage

Gz

Garagenzufahrt



bestehende 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone von je 8 m

Die Zeichenerklärung des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleibt erhalten.

### **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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde die Zufahrt der Parzelle 7 ausschließlich von der Ortsstraße „Am Stockberg“ festgesetzt. Durch die ungünstige Zufahrt ist das Grundstück schwer zu verkaufen, da die Nutzung eingeschränkt ist auf der Zufahrtsfläche. Um diesen Nachteil der überlangen Zufahrt auszugleichen wird für die Parzelle 7 eine zusätzliche Zufahrt von der Ortsstraße „Rodinger Straße“ ermöglicht. Sichtdreiecke müssen eingehalten werden. Ferner wird die Möglichkeit eröffnet, die bisherige Zufahrt zur Parzelle 7 an die Nachbarigentümer zu veräußern oder als Privatvermögen bei der Gemeinde Walderbach zu belassen.

### **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 „Am Stockberg“ der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 1**

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl I, S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 01. Dezember 2005 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Stockberg“ als Satzung beschlossen.

## **§1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Stockberg“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 01. Dezember 2005 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **§2**

### **Bestandteile der Satzung**

1. Lageplan vom 01. Dezember 2005
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 01. Dezember 2005

## **§3**

### **Inkrafttreten**

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

Walderbach, 12. Dezember 2005

*ml*

Hierl

1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 15. September 2005 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Stockberg“ 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 26. September 2005 bis 12. Oktober 2005 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 26. September 2005 bis 12. Oktober 2005 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 Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderat vom 01. Dezember 2005 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 01. Dezember 2005 als Satzung beschlossen.

### **6 Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Stockberg – Deckblatt Nr. 1“ wurde am 12. Dezember 2005 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. 4, 93194 Walderbach 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.

Walderbach, 12. Dezember 2005



Hier!  
1. Bürgermeister

