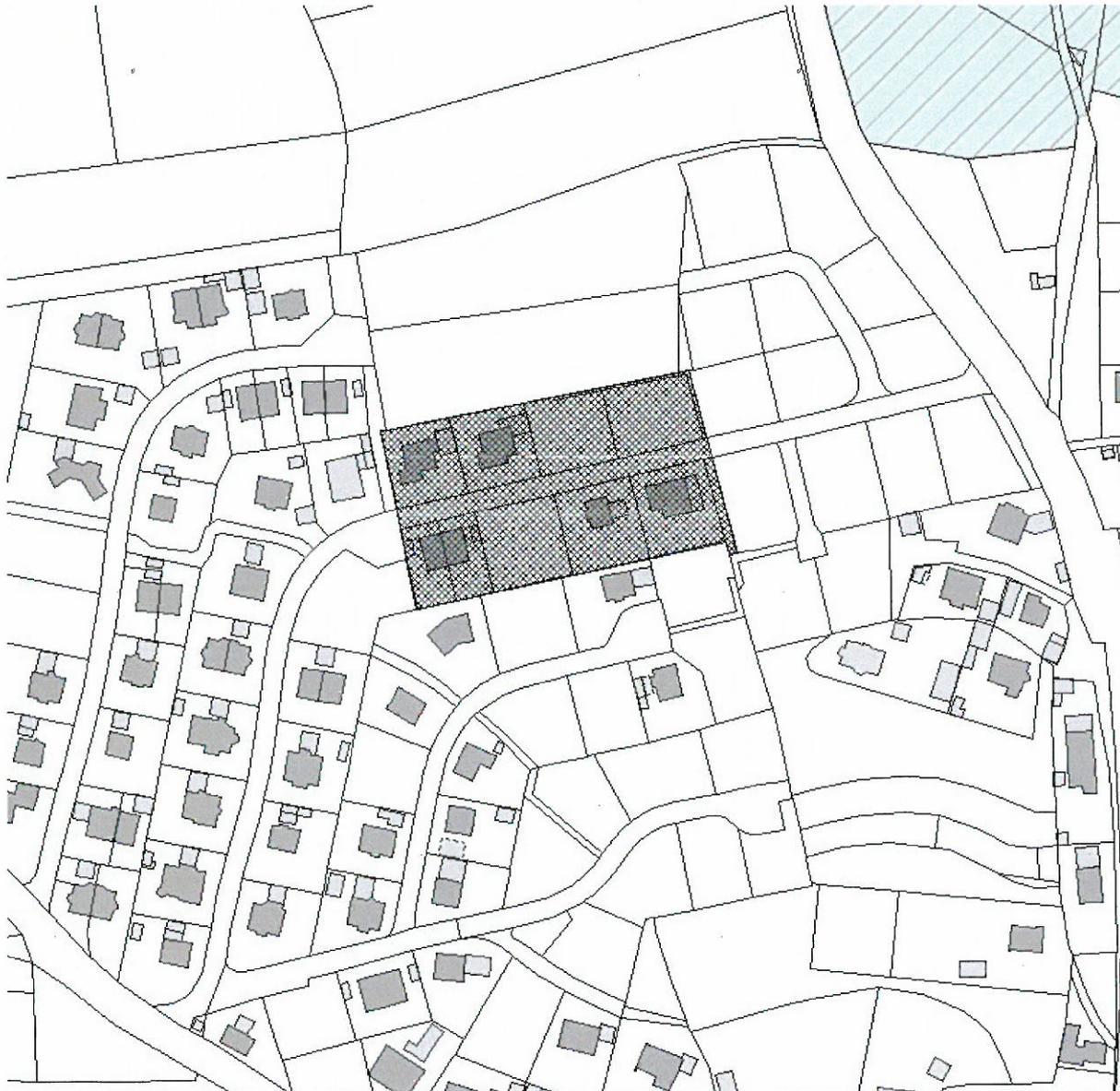


Übersichtslageplan

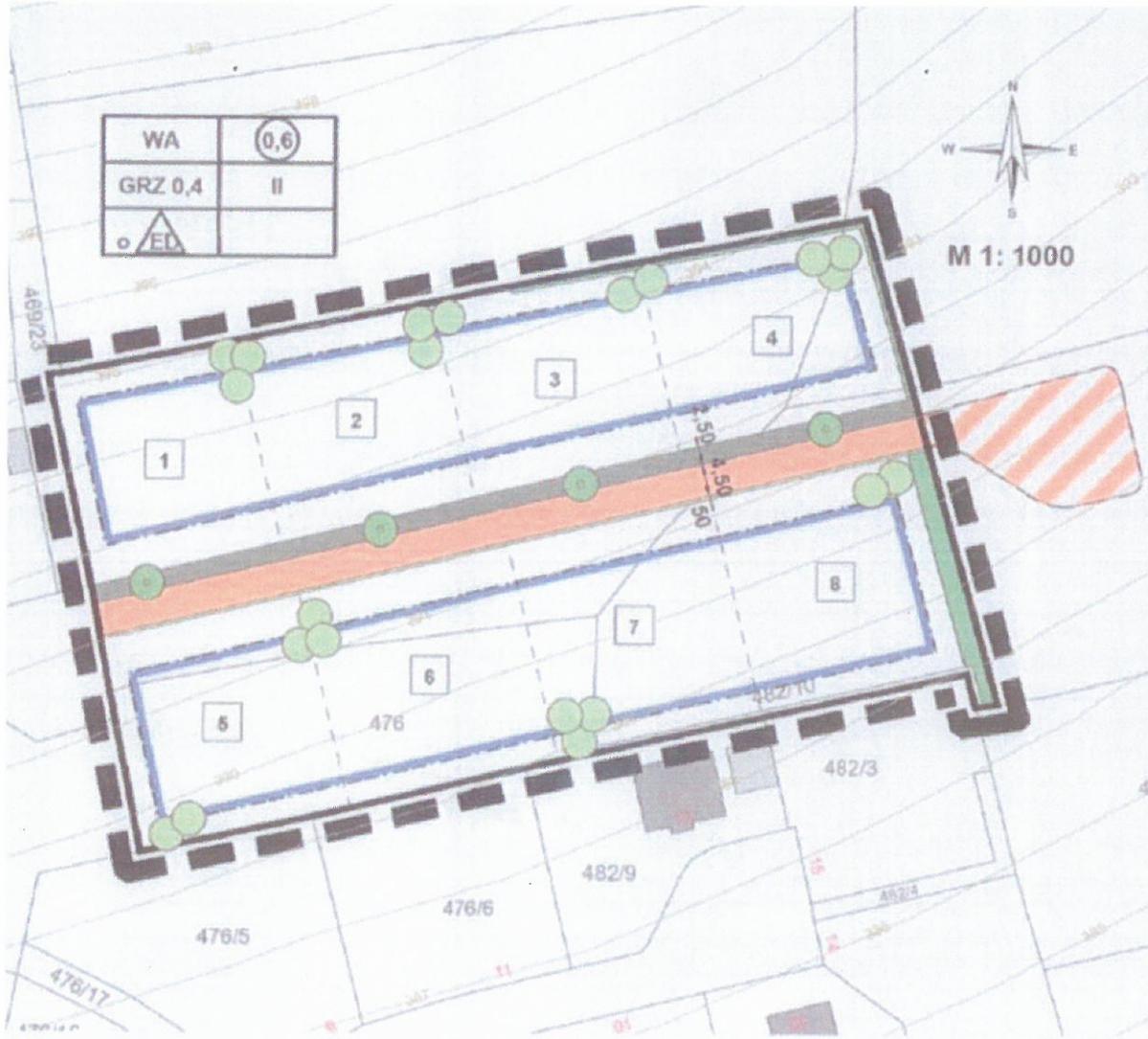
Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“



Maßstab M 1 : 2.500

Lageplan

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“



Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete



Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß



Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; provisorischer Wendehammer (wassergebundene Decke, Rückbau bei Erweiterung)



Multifunktionsfläche (versickerungsfähig)



Seitlicher Sicherheitsstreifen

4. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelbäume oder Baumgruppen privat (Standort nicht festgesetzt)

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen als Hinweise

Geplante Grundstücksgrenzen



Best. Hauptgebäude



Best. Nebengebäude

Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien aus TK 5000 (interpoliert)

482

Flurnummern



Parzellennummern

Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 10.04.2013 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Am Heuweg 3“ der Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham mit nachfolgenden Änderungen:

Ausgangsfassung Heuweg 3		Deckblatt Nr. 1 zu Heuweg 3	
Höhe baulicher Anlagen Definition: Als Gebäudehöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst.		Höhe baulicher Anlagen Definition: Als Gebäudehöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst.	
für Wohngebäude:	max. 8,00 m	für Wohngebäude:	max. 9,00 m
für Zubehöranlagen:	Garagen / Carports / Nebengebäude nach Art. 6 BayBO	für Zubehöranlagen:	Garagen / Carports / Nebengebäude nach Art. 6 BayBO

Begründung

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“

Der Gemeinderat Walderbach hat in seiner Sitzung vom 08.06.2017 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) zu ändern. Zweck der Änderung ist die Abänderung der zulässigen Gebäudehöhe für Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das gewünschte gestalterische Ergebnis für die Bebauung des Baugebietes kann mit der Änderung erreicht werden. Dies kommt den Bedürfnissen der Bauwilligen entgegen.“

Für das Verfahren finden die Vorschriften des § 13a BauGB Anwendung. Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Das beschleunigte Verfahren ist nicht ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht ausgeschlossen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 1, 4 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend (§13a Abs. 2 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauGB).

Präambel

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Heuweg 3“ der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 1

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 27.07.2017 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 27.07.2017 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 27.07.2017
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 27.07.2017
3. Textliche Festsetzungen vom 27.07.2017

§3

Inkrafttreten

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

Walderbach, 31.07.2017



Höcherl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“

1. Änderungsbeschluss:
Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Heuweg 3“ mittels Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 13.06.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 13.06.2017, ortsüblich hingewiesen.
2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB
Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 26.07.2017 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 16.06.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 16.06.2017 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten 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.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 26.06.2017 bis einschließlich 26.07.2017 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten 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.
5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB
Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2017 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 27.07.2017 als Satzung beschlossen.
- 6 Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Heuweg 3 – Deckblatt Nr. 1“ wurde am 31.07.2017 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 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, 31.07.2017



Höcherl

1. Bürgermeister

