B.Nr. 35.01.11.I
Bestandskraft: 02.05.2017
Bg. 50

Gemeinde Walderbach
Landkreis Cham

Bebauungsplan „Am Heuweg IV“ Deckblatt Nr. 1

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

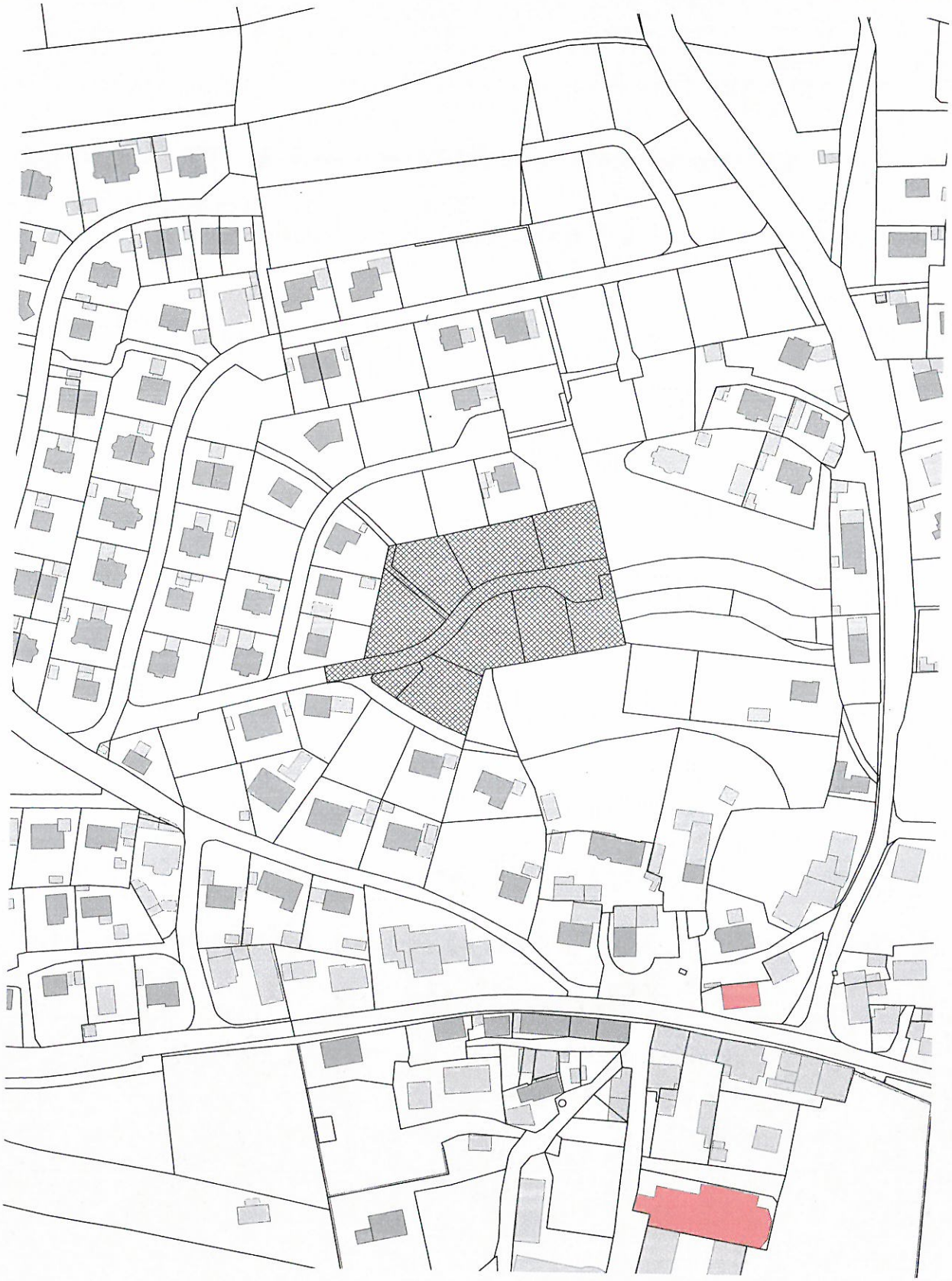
Erstellt	24.11.2016
Geändert	26.01.2017
Geändert	27.04.2017

Übersichtslageplan

Deckblatt Nr. 1

zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV“

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -



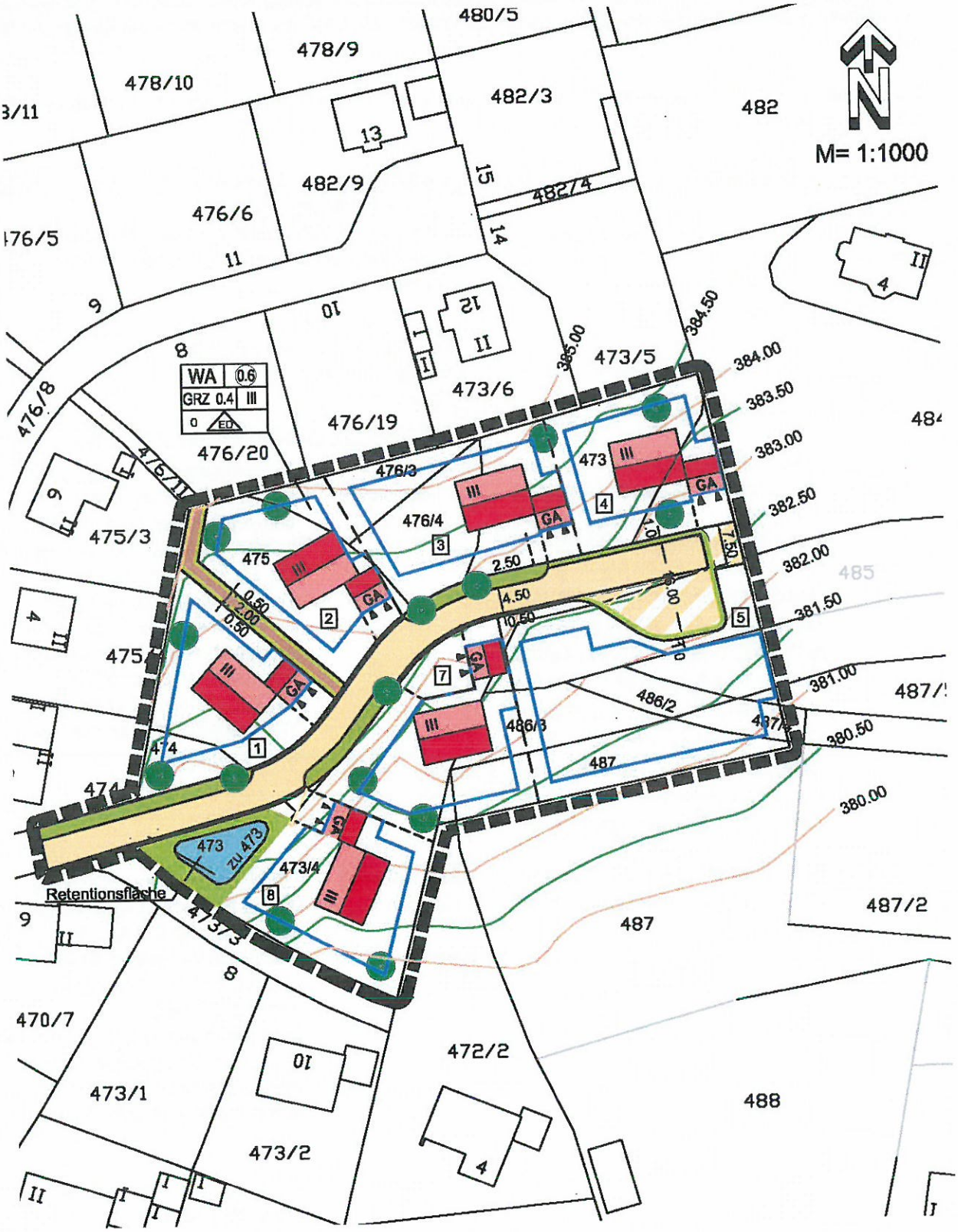
Maßstab M 1 : 2.500

Lageplan

Deckblatt Nr. 1

zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV"

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -



M 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV"
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 31.03.2015 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Am Heuweg IV" der Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham mit nachfolgenden Änderungen:

Die Parzellen 5 und 6 werden zu einer Parzelle vereinigt. Die neu gebildete Parzelle erhält die Bezeichnung „5". Die Parzellenbezeichnung 6 entfällt ersatzlos.

Ausgangsfassung Heuweg IV	Deckblatt Nr. 1 zu Heuweg 4
2. Höhe baulicher Anlagen Definition: Als Gebäudehöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst. für Wohngebäude: max. 8,00 m für Zubehöranlagen: Garagen / Carports / Nebengebäude nach Art.6 BayBO	**2. Höhe baulicher Anlagen** Definition: Als Gebäudehöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst. für Wohngebäude: max. 9,00 m für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports und Holzschuppen: max. 4,00 m
Aufschüttungen/ Abgrabungen: Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Form zu belassen. Die Gebäude sind entsprechend an das Gelände anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1,1,5 an das bestehende Gelände anzugleichen. Grundsätzlich sind Abgrabungen bis 0,80 m und Aufschüttungen bis 1,00 m zulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern bevorzugt aus Natur-steinen mit einer max. Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sollten bepflanzt werden. Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von unter 1,0 m von der Grenze sind unzulässig. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Gelände-oberfläche. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.	**6. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)** Aufschüttungen / Abgrabungen: Die Gebäude sollen entsprechend an das Gelände angepasst werden. Stützmauern sollen bepflanzt werden. Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.
Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garagen nach §§ 12 und 15 BauNVO. Überdachte Stellplätze nach § 23 Abs. 5 Bau NVO in Verbindung mit § 14 BauNVO und den Vorschriften nach Art. 6 BayBO. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist eine Stellfläche von min. 5,00 m vorzuhalten und nicht einzuzäunen.	Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garagen nach §§ 12 und 15 BauNVO. Überdachte Stellplätze nach §23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit §14 BauNVO und den Vorschriften nach Art. 6 BayBO. Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen bzw. Carport ist eine Stellfläche von min. 5,00 m vorzuhalten und nicht einzuzäunen. Für die neu gebildete Parzelle 5 ist zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen bzw. Carport eine Stellfläche von min. 1,50 m vorzuhalten und nicht einzuzäunen.

Textliche Hinweise

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV"
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Die Planlichen Hinweise werden wie folgt geändert:

Ausgangsfassung Heuweg 4	Deckblatt Nr. 1 zu Heuweg 4
GA Garage geplant mit Einfahrtsrichtung (Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben)	GA Garage geplant mit vorgeschlagener Einfahrtsrichtung (Firstrichtung, Lage und Einfahrtsrichtung nicht zwingend vorgeschrieben)

Begründung

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV"
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

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.

Es hat sich ergeben, dass die Parzellen 5 und 6 nur als gemeinsames Grundstück veräußert werden können. Das gewünschte gestalterische Ergebnis für die Bebauung des Baugebietes kann auch mit einer Vereinigung der beiden Grundstücke zu einem Grundstück erreicht werden.

Ferner wurden verschiedene textliche Festsetzungen geändert. Der Inhalt des Bebauungsplanes „Am Heuweg IV" wird dabei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Heuweg 5" angeglichen. Dies kommt auch den Bedürfnissen der Bauwilligen entgegen.

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. Nachdem es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Präambel

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV"

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Satzung
zur Änderung des Bebauungsplanes
„Am Heuweg 5"
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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 09.05.2016 (GVBl. S. 89) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 27.04.2017 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV" als Satzung beschlossen.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV" ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom 27.04.2017 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 27.04.2017
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 27.04.2017
3. Textliche Festsetzungen vom 27.04.2017

§3
Inkrafttreten

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

Walderbach, 02.05.2017

Höcherl
1. Bürgermeister

Bayern Gemeinde Walderbach

Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Am Heuweg IV"

1. Änderungsbeschluss:
   Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Heuweg IV" mittels Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.11.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 29.11.2016, ortsüblich hingewiesen.

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
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis 17.01.2017 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08.12.2016 angeschlagen an der Amtstafel am 08.12.2016 ortsüblich hingewiesen. 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 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 16.12.2016 bis 17.01.2017 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. Nochmalige öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.01.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2017 bis 24.04.2017 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.03.2017 angeschlagen an der Amtstafel am 14.03.2017 ortsüblich hingewiesen. 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).

6. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 23.03.2017 bis 24.04.2017 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).

7. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB
   Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2017 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 27.04.2017 als Satzung beschlossen.

8 Inkrafttreten
   Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Heuweg IV Deckblatt Nr. 1" wurde am 02.05.2017 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, 02.05.2017

Höcherl
1. Bürgermeister

Gemeinde Walderbach

Gemeinde Walderbach
Franz-Xaver-Witt-Str. 2
93194 Walderbach

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Am Heuweg IV – Deckblatt Nr. 1“ der Gemeinde Walderbach

Der Gemeinderat Walderbach hat mit Beschluss vom 27.04.2017 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan für das Gebiet „Am Heuweg IV“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Mitgliedsgemeinde Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach (Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 07.30 Uhr – 12.00 Uhr, Donnerstag von 13.00 – 18.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Walderbach, 02.05.2017
Gemeinde Walderbach

Höcherl
1. Bürgermeister

Bayern Gemeinde Walderbach

Bekanntmachungsnachweis
Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 02.05.2017
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 06.06.2017