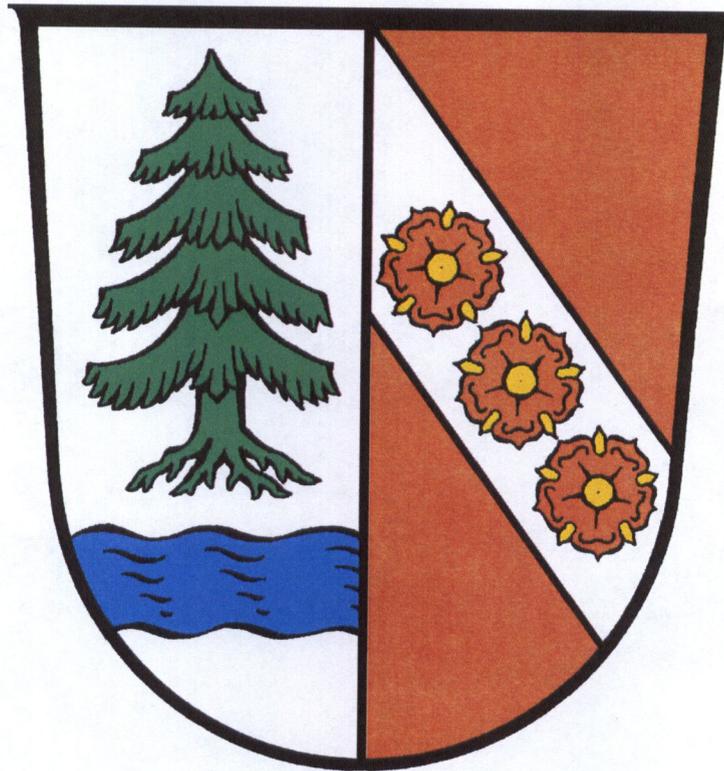


**Gemeinde
Landkreis**

**Walderbach
Cham**



**Bebauungsplan
Ölmesgrub Siedlung Erweiterung
Deckblatt Nr. 1
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB**

Erstellt 26.04.2012
Geändert 28.06.2012

Lageplan

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung Erweiterung
Deckblatt Nr. 1

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -



Maßstab: 1 : 2.000

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung Erweiterung

Deckblatt Nr. 1

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 27.11.1992 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung“ der Gemeinde Walderbach mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Ziffer 0.7.1 der „Textlichen Festsetzungen“ erhält folgende Fassung:

„0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

	Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
Dachform:	Satteldach	Satteldach Zugelassen sind auch Walmdächer und Zeltdächer sowie Pultdächer.
Dachneigung:	bei I+D 28 - 36° bei U+I 28 - 36°	28° - 40° für Satteldächer 15° - 22° für Walm- und Zeltdächer 10° - 35° für Pultdächer
Dachdeckung	Pfannen oder Biberschwanz ziegelrot	Naturrote oder schwarze Dachsteine. Bei Pultdächern auch Metalldeckung zulässig.
Dachgaupen	Zulässig Max. 2 Gaupen je Dachseite. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachflächen eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.	Zulässig Max. 2 Gaupen je Dachseite. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachflächen eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.
Ortgang:	max. 1,0m	max. 1,0m
Traufe:	max. 1,0 m Die Ortgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen, Laubengängen oder Dachterrassen gehen.	max. 1,0 m Die Ortgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen, Laubengängen oder Dachterrassen gehen.
Kniestock:	bei I+D max. 1,00 m, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette bei U+I unzulässig	bei I+D max. 1,00 m, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette; bei U+I unzulässig
Wandhöhe:	bei I+D talseitig nicht über 4,50 m ab Geländeoberfläche bei U+I talseitig nicht über 6,20 m ab Geländeoberfläche	bei I+D talseitig nicht über 4,50 m ab Geländeoberfläche; bei U+I talseitig nicht über 6,20 m ab Geländeoberfläche
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) muss mindestens 5 : 4 betragen.	Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) soll mindestens 5 : 4 betragen. Die Festsetzung von zulässigen Seitenverhältnissen wird für Walm- und Zeltdachhäuser sowie Pultdächer aufgehoben.

Aneinandergereihte Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.“

Ziffer 0.7.7 der „Textlichen Festsetzungen“ erhält folgende Fassung:

„0.7.7 Alternative Energienutzung :

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, dass sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.	Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, dass sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen. Aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen werden ausgeschlossen.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan unberührt.

Begründung

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung Erweiterung

Deckblatt Nr. 1

- 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 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind immer häufiger festzustellende Anträge auf isolierte Befreiungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge von Baugenehmigungsverfahren. Handlungsbedarf zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes ist gegeben.

Dachformen:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurden Satteldächer zugelassen. Verstärkt wollen aber nun Bauherren auch Walmdächer und Zeltdächer sowie Pultdächer erstellen. Diese Dachformen soll den Bauherren generell gestattet werden.

Dachneigung

Die neu zugelassenen Dachformen „Walmdächer und Zeltdächer sowie Pultdächer“ bedingen eine andere Dachneigung. Eine Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hierdurch geboten.

Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung Erweiterung

Deckblatt Nr. 1

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 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.

Satzung

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung Erweiterung
Deckblatt Nr. 1
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung“ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 § 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2012 (GVBl S. 30) und Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.1997 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch §36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl S. 896) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 28.06.2012 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 28.06.2012
2. Textlicher Teil vom 28.06.2012

§3

Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, den 29.06.2012



Höcherl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung Erweiterung

Deckblatt Nr. 1

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 26.04.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

2. Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2012 bis 18.06.2012 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.04.2012 angeschlagen an der Amtstafel am 30.04.2012 ortsüblich hingewiesen.

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 14.05.2012 bis 18.06.2012 gegeben.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Walderbach am 28.06.2012 behandelt.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2012 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 29.06.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach 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 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, den 29.06.2012



Höcherl
1. Bürgermeister



Bekanntmachung

des Beschlusses und der Auslegung für den Bebauungsplan „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung“ der Gemeinde Walderbach Deckblatt Nr. 1 (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.06.2012 den Bebauungsplan „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung – Deckblatt Nr. 1“ als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet des Baugebietes „Ölmesgrub Siedlung Erweiterung“ der Gemeinde Walderbach.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2012 liegt samt Begründung und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Straße 2, 93194 Walderbach auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag bis Mittwoch von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) öffentlich aus und wird bereitgehalten. Während der Dienststunden kann dort jedermann den Bebauungsplan mit Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Hingewiesen wird auf §214 BauGB (Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen; ergänzende Verfahren). Gemäß §215 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs. 1 BauGB 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 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
 3. nach §214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Außerdem wird gemäß §44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Walderbach, 29.06.2012


Höcherl
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am
29.06.2012

Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am
30.07.2012