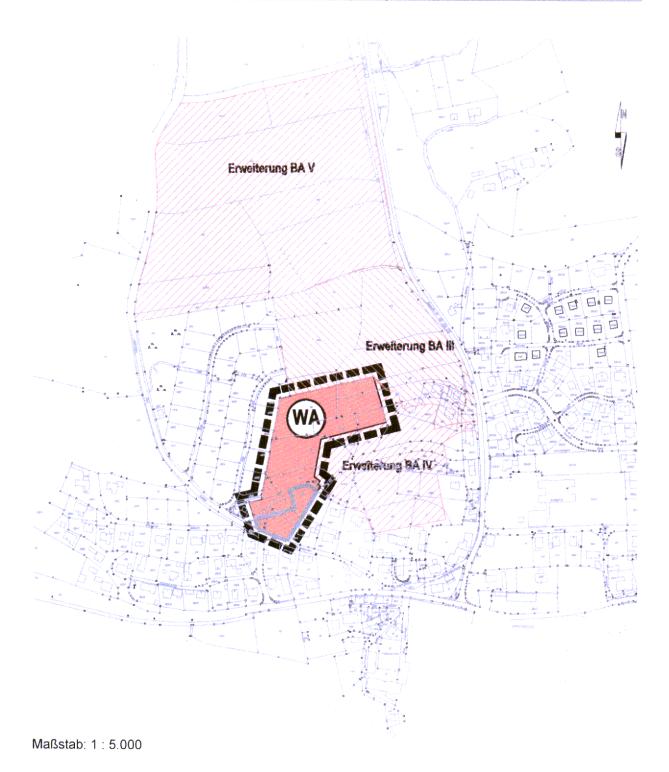
Übersichtslageplan

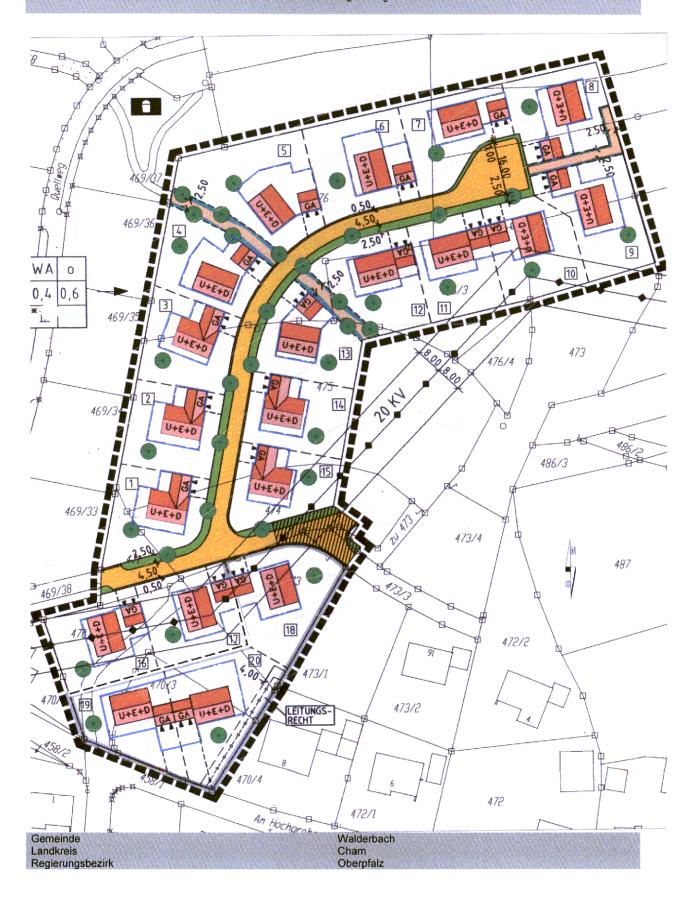
2. Änderung des Bebauungsplanes
"Am Heuweg II"

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -



Gemeinde Landkreis Regierungsbezirk

Lageplan
2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Heuweg II" - Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -



# **Textliche Festsetzungen**

2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Heuweg II" Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 28.12.2000 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes "Am Heuweg II" der Gemeinde Walderbach in der Fassung der Bekanntmachung des Deckblattes Nr. 1 vom 23.09.2004 mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Ziffer 4 Abs. 1 (Stützmauern) der "Textlichen Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO" erhält folgende Fassung:

Stützmauern:

Erforderliche Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind mit max. sichtbarer Mauerhöhe von 0,80 m zulässig. Sie müssen mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden bzw. sind als Trockenmauern bzw. Bruchsteinmauern aus Natursteinen auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Betonringe und Betonpalisaden sind nicht zugelassen. Wird auf der Stützmauer ein Zaun erstellt, so darf die Summe aus sichtbarer Mauerhöhe und Zaunhöhe das zulässige Maß von 2,00 m Gesamthöhe nicht überschreiten.

Die Errichtung von sonstigen Stützmauern sowie Geländetrassierungen sind innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 Meter zur Grenze zulässig und müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauern bzw. Bruchsteinmauern aus Natursteinen auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Betonringe und Betonpalisaden sind nicht zugelassen. Die maximale Höhe solcher Stützmauern beträgt 1,00 m.

Ziffer 4 Abs. 2 (Geländegestaltung) der "Textlichen Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO" erhält folgende Fassung:

Geländegestaltung: Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen. Die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (1 : 4) harmonisch an das Gelände anzuschließen.

> Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis maximal 0,80 m Höhe durchgeführt werden

Gemeinde Landkreis Regierungsbezirk

## Begründung

Änderung des Bebauungsplanes
"Am Heuweg II"

 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 bezüglich der Erstellung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze. Durch die vorhandene Hanglage der Baugrundstücke ist hier Handlungsbedarf zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes gegeben.

## Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

# Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Heuweg II"
 - 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 Rahen 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.

Gemeinde Landkreis Regierungsbezirk

## Satzung

Änderung des Bebauungsplanes
"Am Heuweg II"

- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Heuweg II" der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 2

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i. V .m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 28.05.2009 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Am Heuweg II" als Satzung beschlossen.

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan "Am Heuweg II" ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 28.05.2009 maßgeblich.

## §2 Bestandteile der Satzung

- 1. Lageplan vom 28.05.2009
- 2. Textlicher Teil vom 28.05.2009

## §3 Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Am Heuweg II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, den 02.06.2009

Höcherl

1.Bürgermeister

Sayeen Siegel Si

Gemeinde Landkreis Regierungsbezirk

## Verfahrensvermerke

2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Heuweg II" - Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 26.03.09 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Heuweg II" 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 26.03.09 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.09 bis 18.05.09 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.04.09 angeschlagen an der Amtstafel am 03.04.09 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 15.04.09 bis 18.05.09 gegeben.

### 5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Walderbach am 28.05.2009 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 28.05.2009 als Satzung beschlossen.

#### 7. Inkrafttreten

Der vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 02.06.2009 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 02.06.2009

Höcherl

1.Bürgermeister

CISIEDAIN BEODINA

Gemeinde Landkreis Regierungsbezirk

# Bekanntmachung

## des Beschlusses und der Auslegung für den Bebauungsplan "Am Heuweg II" der Gemeinde Walderbach Deckblatt Nr. 2

(§10 Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.05.2009 den Bebauungsplan "Am Heuweg II - Deckblatt Nr. 2" als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet des Baugebietes "Am Heuweg II" 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 28.05.2009 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 Donnerstags 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 M\u00e4ngel des Abw\u00e4\u00f3gungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Fl\u00e4chennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegen\u00fcber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begr\u00fcndenden 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, 02.06.2009 Gemeinde Walderbach Franz-Xaver-Witt-Straße 2 93194 Walderbach

Höcherl

1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 02.06.2009 Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 06.07.2009

Gemeinde Landkreis Regierungsbezirk