

B. Nr. 20.02.06. I

Sg. 50

Bestandskraft: 26.11.2013

**Gemeinde  
Landkreis**

**Reichenbach  
Cham**

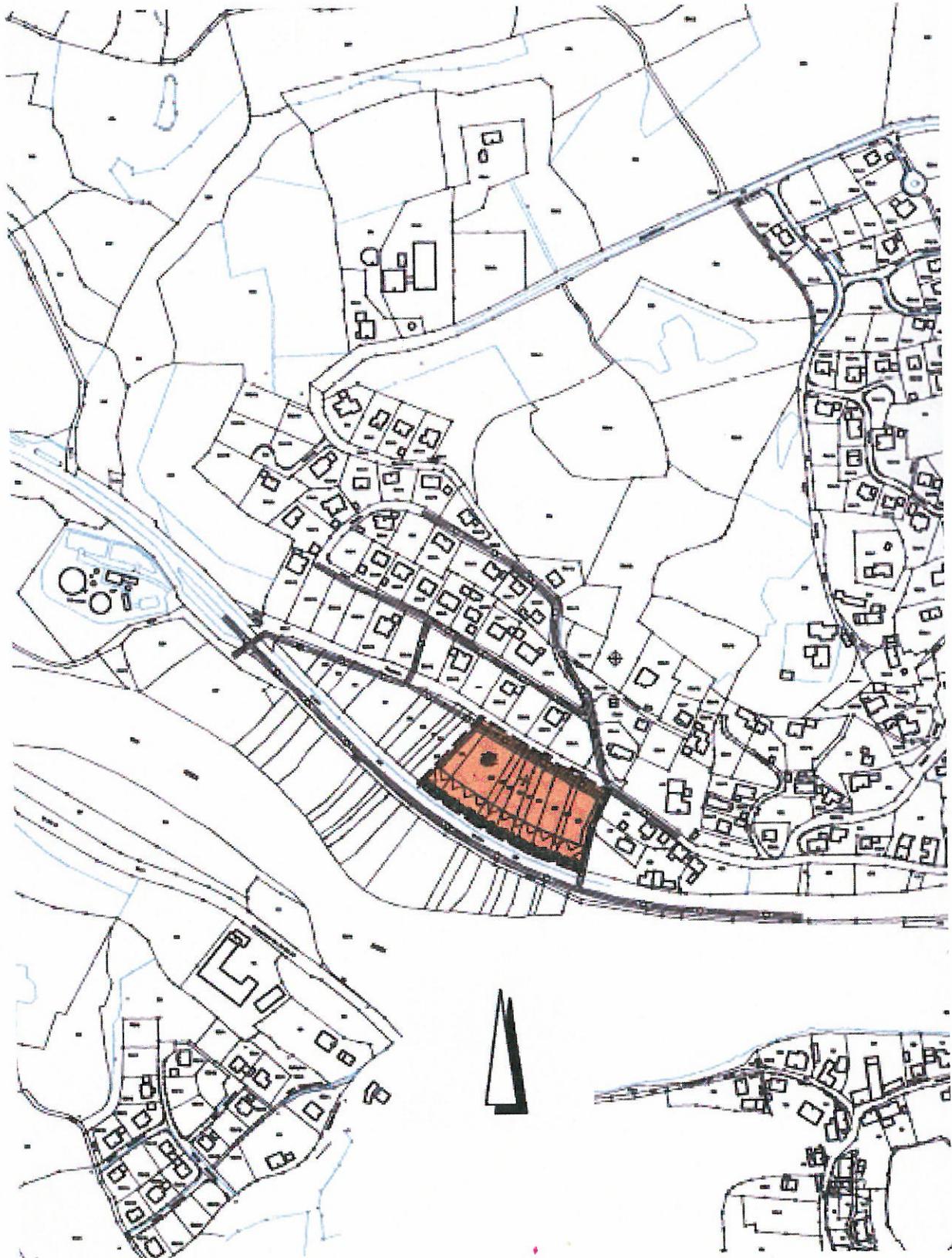


# **Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße Deckblatt Nr. 1**

Erstellt	25.07.2013
Geändert	26.09.2013
Geändert	14.11.2013

# Übersichtslageplan

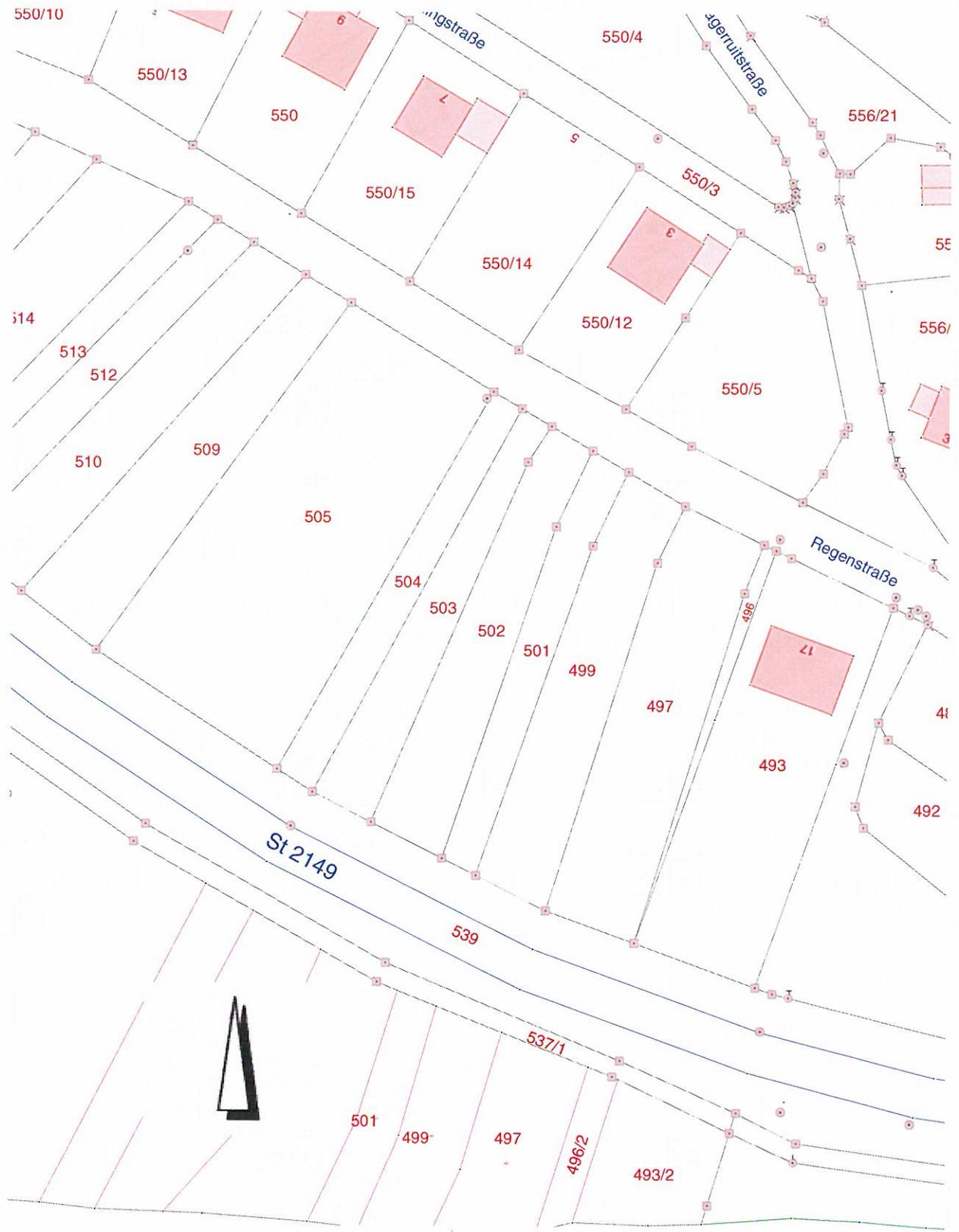
Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße  
Deckblatt Nr. 1



Maßstab M 1 : 5.000

# Lageplan Bestand

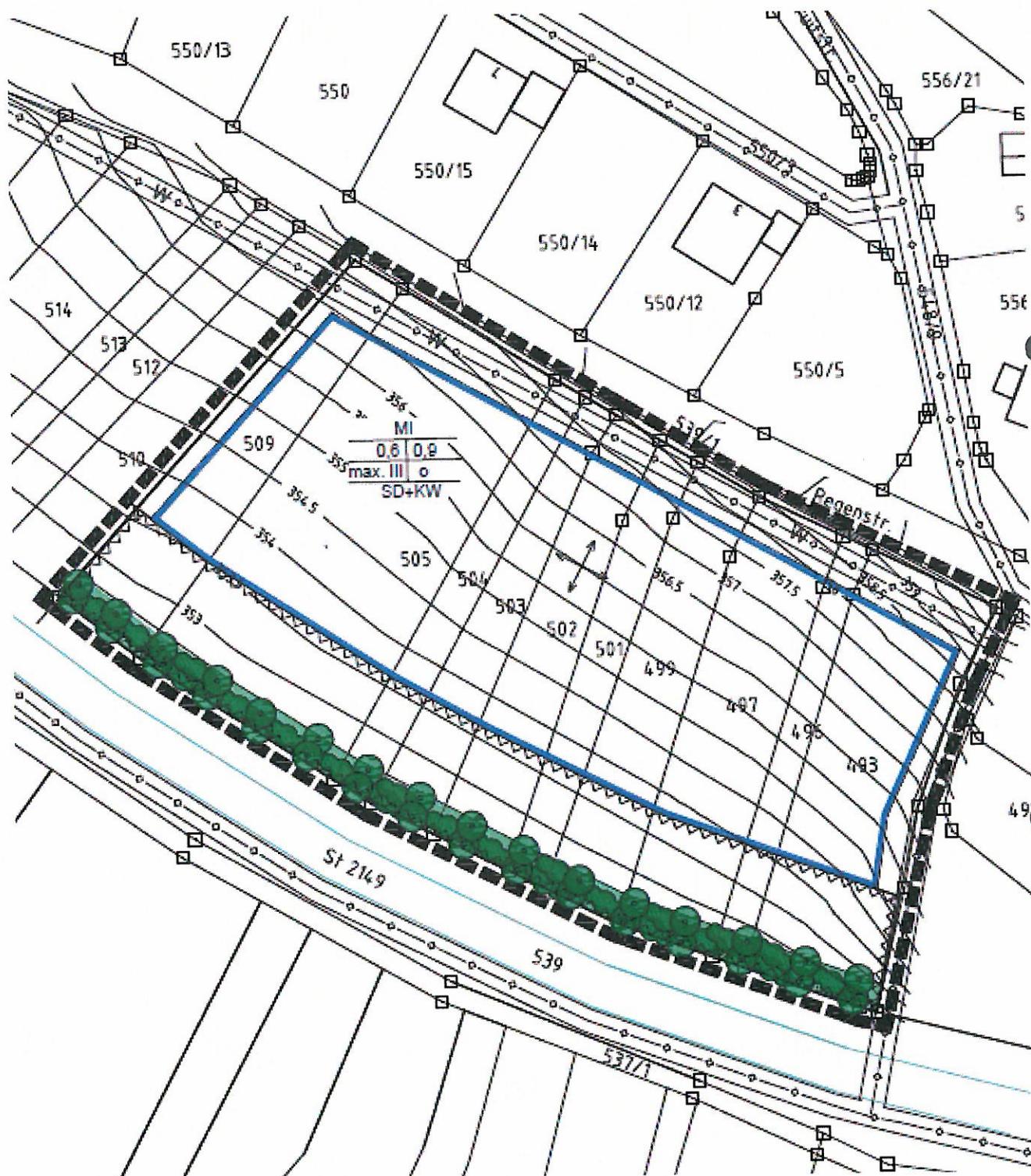
Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße  
Deckblatt Nr. 1



Maßstab M 1 : 1.000

# Planliche Festsetzungen

Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße  
Deckblatt Nr. 1



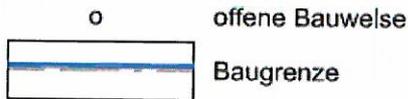
Maßstab M 1 : 1.000

# Legende gem. PlanZV 1990

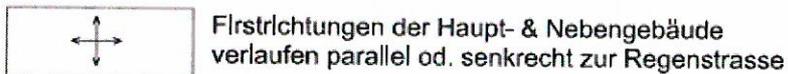
Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße  
Deckblatt Nr. 1

## Festsetzungen durch Planzeichen

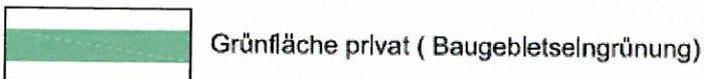
### 2. Bauweise, Baullinien, Baugrenzen



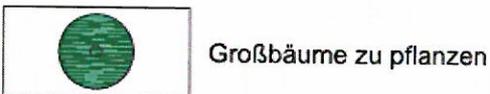
### 3. Bebauung



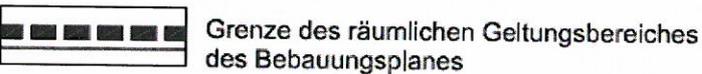
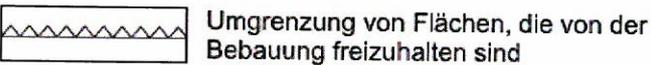
### 4. Grünflächen



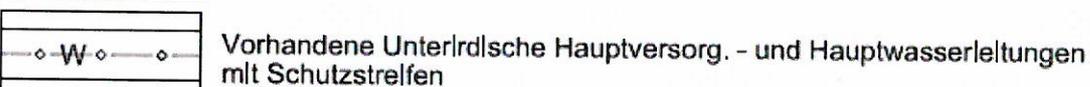
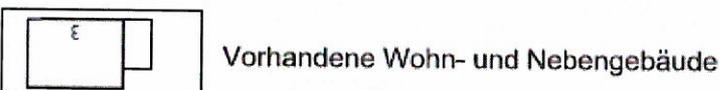
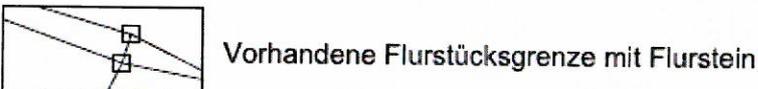
### 5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



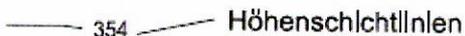
### 6. Sonstige Planzeichen



## Planliche Hinweise



492 Flurnummern



# Planzeichen als Festsetzungen

Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße  
Deckblatt Nr. 1

Es gelten die planlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 18.10.2004 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

In Teil A „Festsetzungen durch Planzeichen“ erhält die Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“ nachfolgende Fassung:

## Ausgangsfassung

### 1. Art der baulichen Nutzung

MI	
0,6	0,9
max. II	o
SD+KW	

Art der baulichen Nutzung	
max. Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	max. Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform: Satteldach und Sonderform Krüppelwalmdach	

## Deckblatt Nr. 1

### 1. Art der baulichen Nutzung

MI	
0,6	0,9
max. III	o
SD+KW	

Art der baulichen Nutzung	
max. Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	max. Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche
max. Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform: Satteldach und Sonderform Krüppelwalmdach	

# Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße

Deckblatt Nr. 1

Es gelten die textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 18.10.2004 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Teil „C. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO [„Art und Maß der baulichen Nutzung] erhält folgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>
MI: Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)	MI: Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)
GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl 0,6	GRZ: max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
GFZ: max. zulässige Geschossflächenzahl 0,9	GFZ: max. zulässige Geschossflächenzahl 0,9
II: max. Vollgeschosse II	III: max. Vollgeschosse III
o: offene Bauweise (Baukörper max. 50m)	o: offene Bauweise (Baukörper max. 50m)
Wandhöhe: max. 6,80 m (talseits) bei U+E+D und E+I Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.	Wandhöhe: bei U+E+D max. 6,80 m (talseits) bei E+I max. 6,80 m (talseits) bei U+E+I 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Teil „C. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO [„Baukörper (Hauptgebäude)“] erhält folgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
Dachneigung: 14° - 32°	Dachneigung: 14° - 32°
Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdächer	Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdächer
Dachdeckung: Naturrote Dachsteine	Dachdeckung: Naturrote Dachsteine; zugelassen sind auch Dachziegel in anthrazit oder schwarz
Dachgauben: bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, bei 32° des Hauptdaches	Dachgauben: bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche, bei 32° des Hauptdaches
Seitenverhältnis: Traufseite : Giebelseite mind. 1,2 : 1,0	Seitenverhältnis: - gestrichen -
Haustypen: U+E+D als Höchstmaß; Untergeschoss + Erdgeschoss und Dachgeschoss	Haustypen: U+E+D als Höchstmaß; Untergeschoss + Erdgeschoss und Dachgeschoss
E+I als Höchstmaß; Erdgeschoss und Obergeschoss	E+I als Höchstmaß; Erdgeschoss und Obergeschoss
	U+E+I als Höchstmaß; Untergeschoss + Erdgeschoss + Obergeschoss

Teil „C. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO [„Stützmauern“] erhält folgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
<u>Stützmauern:</u> Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern oder Pflanztröge mit max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit max. sichtbaren Mauerhöhen von 1,20 m, die jedoch hinter- bzw. vorgepflanzt werden müssen. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m). Ausnahme: Grundstückszufahrten	<u>Stützmauern:</u> Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern oder Pflanztröge mit max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,20 m zulässig. Zulässig sind auch Betonmauern mit max. sichtbaren Mauerhöhen von 1,20 m.

Teil „C. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO [„Geländegestaltung“] erhält folgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
<u>Geländegestaltung:</u> Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das Gelände anzuschließen.	<u>Geländegestaltung:</u> Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das Gelände anzuschließen.

Teil „C. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO [„Auffüllungen / Abgrabungen“] erhält folgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
<u>Auffüllungen / Abgrabungen</u> Erforderliche Auffüllungen / Abgrabungen sind terrassenförmig als Trockenmauern oder mit Pflanztrögen und max. sichtbaren Mauerhöhen von max. 1,20 m und mit Bermenbreiten von max. 3,0 m zulässig.	<u>Auffüllungen / Abgrabungen</u> Erforderliche Auffüllungen / Abgrabungen sind terrassenförmig als Trockenmauern oder mit Pflanztrögen und max. sichtbaren Mauerhöhen von max. 1,20 m und mit Bermenbreiten von max. 5,0 m zulässig.

In Teil „C. Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO“ wird nach dem Punkt „Außenbeleuchtung“ nachfolgender neuer Punkt angefügt:  
 „Sonnenkollektoren: Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert sind zugelassen.“

In Teil „D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ wird nach dem Punkt „Brandschutz“ nachfolgender neuer Punkt angefügt:

„Denkmalschutz: Im Planungsbereich ist eine Mesolithische Freilandstation, bronze- und spätlatnezeitliche Siedlung ausgewiesen (Denkmal-Schlüssel 110827). Wegen der Ausdehnung wird auf nachfolgende Karte verwiesen.“



# Präambel

Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße  
Deckblatt Nr. 1

## **Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Regenstraße“ der Gemeinde Reichenbach 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl S. 174) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 14.11.2013 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom 14.11.2013 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 27.06.2013
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 27.06.2013
3. Textliche Festsetzungen vom 27.06.2013

### §3

#### Inkrafttreten

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

Reichenbach, den 20.11.2013



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Mischgebiet Regenstraße  
Deckblatt Nr. 1

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Mischgebiet Regenstraße“ mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.07.2013, angeschlagen an der Amtstafel am 29.07.2013, ortsüblich hingewiesen.

## 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2013 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 25.07.2013 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 12.08.2013 bis 13.09.2013 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.08.2013, angeschlagen an der Amtstafel am 01.08.2013, ortsüblich hingewiesen.

## 3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2013 behandelt.

## 4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2013 bis 12.11.2013 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 angeschlagen an der Amtstafel am 01.10.2013 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

## 5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2013 behandelt.

## 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2013 als Satzung beschlossen.

## 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 20.11.2013 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 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) sowie in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden auf Dauer 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 BauGB ist hingewiesen worden.

Reichenbach, den 20.11.2013

  
Pestenhofer  
1. Bürgermeister



# Bekanntmachung

## des Satzungsbeschlusses für die Änderung des Bebauungsplans „Mischgebiet Regenstraße - Deckblatt Nr. 1“ der Gemeinde Reichenbach

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss vom 14.11.2013 die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Mischgebiet Regenstraße“ mittels Deckblatt Nr. 1 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans 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, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) sowie zusätzlich in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden 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.

Reichenbach, 20.11.2013



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



#### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 20.11.2013  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 23.12.2013