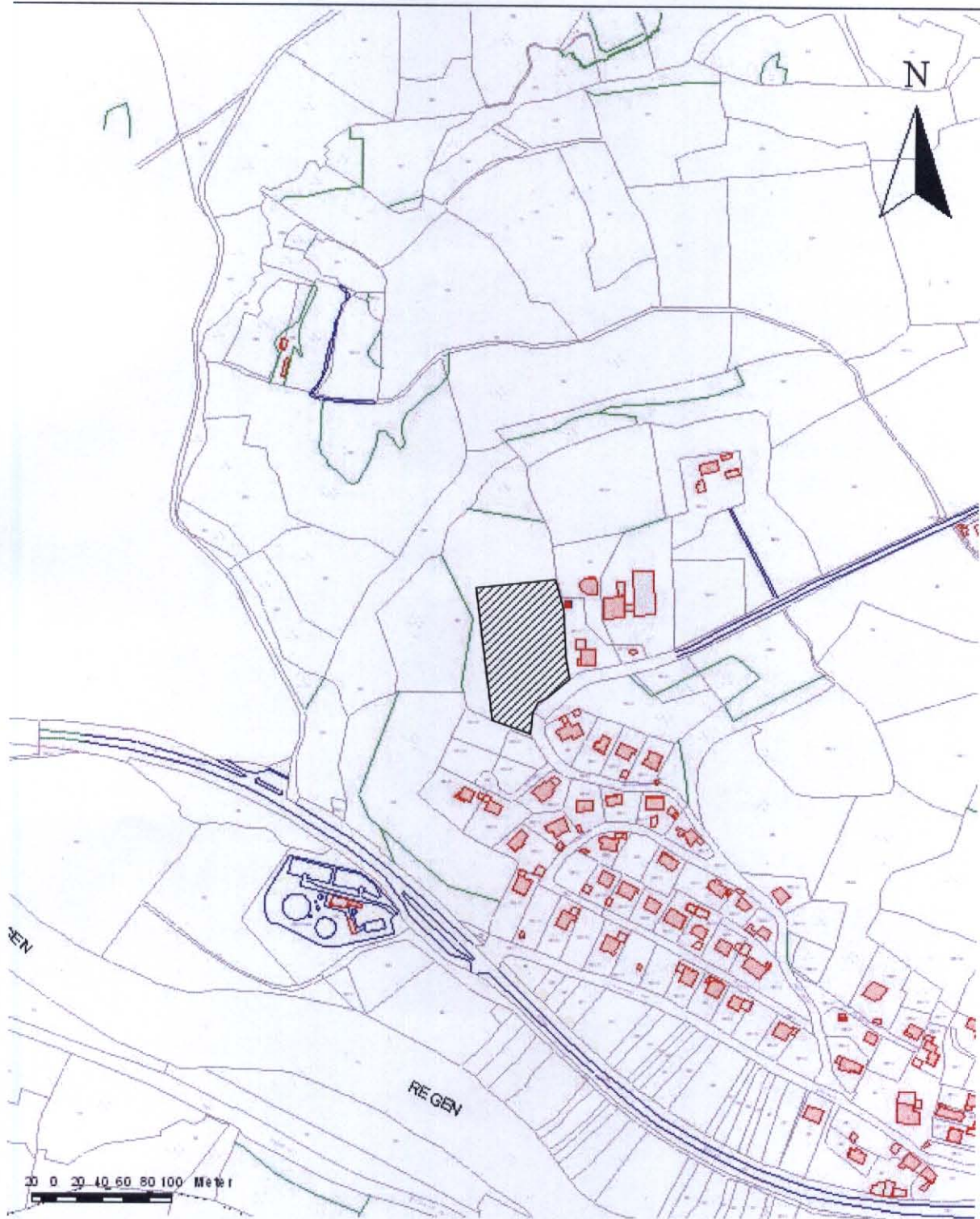


# Übersichtslageplan

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“  
(Am Hohen Ruck)  
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

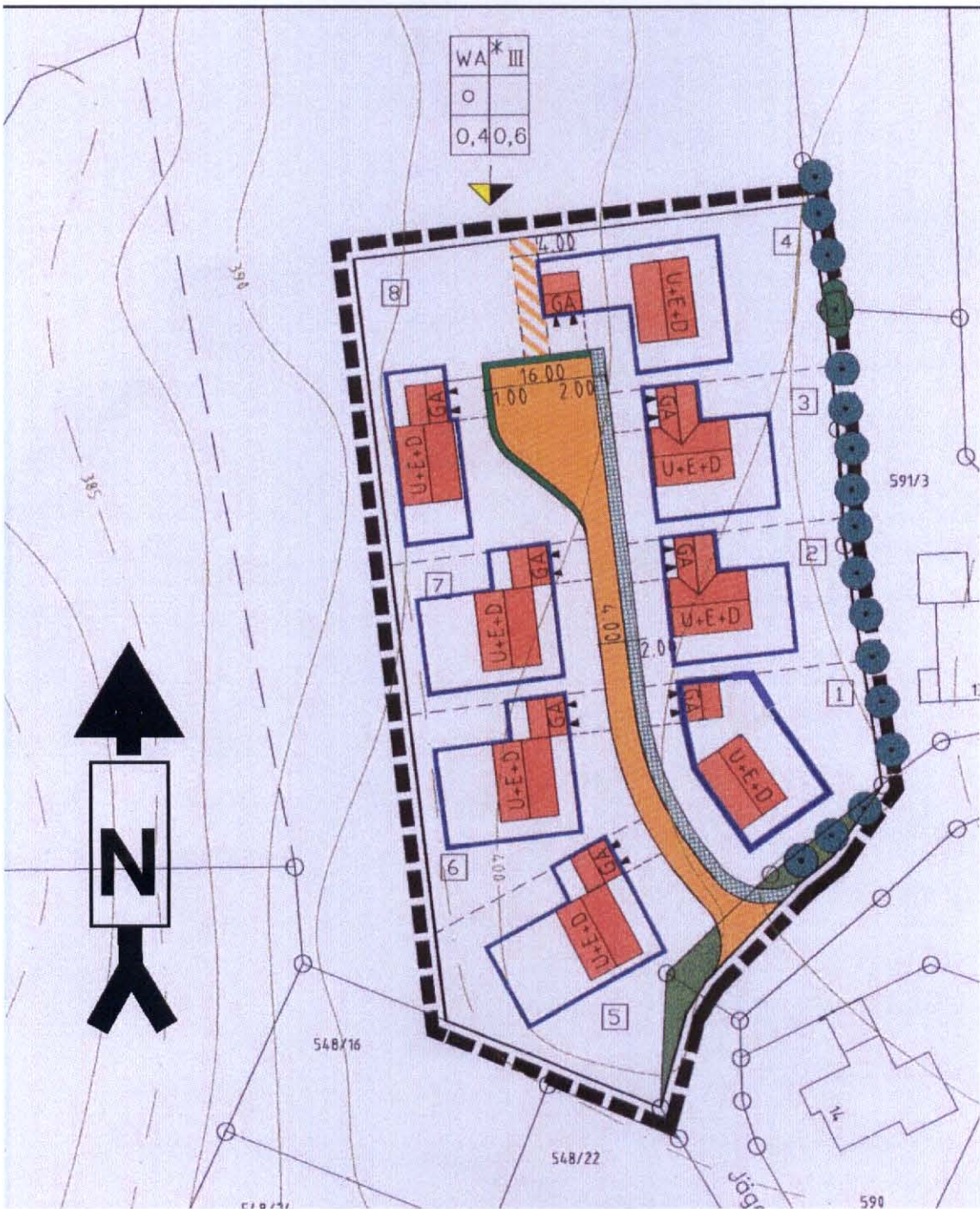


Maßstab M 1 : 5.000

Erstellt	20.01.2011
Geändert	17.03.2011

# Planliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 2  
 zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“  
 (Am Hohen Ruck)  
 - Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -



Maßstab M 1 : 1.000

Erstellt 20.01.2011  
 Geändert 17.03.2011

# Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“  
(Am Hohen Ruck)  
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 18.12.2000 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham in der Fassung der Bekanntmachung des Deckblattes Nr. 1 vom 10.10.2008 mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Ziffer 1 (Art der baulichen Nutzung) der „Textlichen Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 81 BayBO“ erhält folgende Fassung:

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4
GFZ	Maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,6
Geschossigkeit	Die Geschossigkeit U+E+I ist für alle Parzellen zulässig.
Wandhöhe	Maximal 6,80 m (talseits) bei U+E+D (III)  Für den Typ U+E+I wird eine max. Wandhöhe von 6,80 m, traufseitig, festgesetzt.  Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, trauseitig gemessen.

Ziffer 2 (Baukörper) der „Textlichen Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 81 BayBO“ erhält folgende Fassung:

Dachneigung	28° - 35° für Satteldächer 15° - 22° für Walm- und Zeltdächer 10° - 35° für Pultdächer
Dachformen	Satteldach Zugelassen sind auch Walmdächer und Zeltdächer sowie Pultdächer.
Dachdeckung	Naturrote Dachsteine Bei Pultdächern auch Metalldeckung zulässig
Dachgauben	bis 4 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche pro Gaube, ab 30° des Hauptdaches Der Abstand der Gaube zum Ortgang muss mindestens 3,00 m betragen.
Seitenverhältnis	Traufseite . Giebelseite mindestens 1,2 : 1,0 für Satteldächer Die Festsetzung von zulässigen Seitenverhältnissen (1,2 : 1,0) wird für Walm- und Zeltdachhäuser sowie Pultdächer aufgehoben.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan unberührt.

Erstellt	20.01.2011
Geändert	17.03.2011

# Begründung

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“  
(Am Hohen Ruck)  
- 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.

## Dachformen:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 wurden Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Verstärkt wollen aber nun Bauherren auch Pultdächer erstellen. Diese Dachformen soll den Bauherren generell gestattet werden.

## Geschossangabe:

Aufgrund der Hanglage der Baugrundstücke und der örtlichen Nachfrage sieht der Gemeinderat Handlungsbedarf für eine entsprechende Änderung. Den örtlichen Gegebenheiten soll Rechnung getragen werden, um möglichst vielen Bauwerbern die Möglichkeit zu eröffnen im Genehmigungsverfahren bauen zu können. Die Änderung ist auch im Hinblick auf die Ortsgestaltung nach Ansicht des Gemeinderates vertretbar.

## Dachneigung

Die neu zugelassene Dachform „Pultdach“ bedingt eine andere Dachneigung. Eine Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hierdurch geboten.

## Baugrenze Parzelle 1

Es hat sich herausgestellt, dass für die Parzelle 1 eine abweichende Baugrenze erforderlich wird. Hierzu wurde die entsprechende zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geändert.

## Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

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

Erstellt	20.01.2011
Geändert	17.03.2011

# Präambel

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“  
(Am Hohen Ruck)  
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) der Gemeinde Reichenbach 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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 §10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl S. 400) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl S. 66) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 17.03.2011 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kienleiten West II (Am Hohen Ruck)“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom 17.03.2011 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

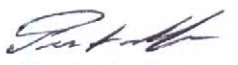
1. Übersichtslageplan vom 17.03.2011
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 17.03.2011
3. Textliche Festsetzungen vom 17.03.2011

### §3

#### Inkrafttreten

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

Reichenbach, 01.04.2011

  
Pestenhofer  
1. Bürgermeister



Erstellt 20.01.2011  
Geändert 17.03.2011

# Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kienleiten West II“  
(Am Hohen Ruck)  
- Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB -

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 09.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Kienleiten West II“ (Am Hohen Ruck) mittels Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 16.12.2010, angeschlagen an der Amtstafel am 16.12.2010, 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 20.01.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2011 bis 04.03.2011 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 21.01.2011 angeschlagen an der Amtstafel am 21.01.2011 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 01.02.2011 bis 04.03.2011 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. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderat vom 17.03.2011 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 17.03.2011 als Satzung beschlossen.

## 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kienleiten West II (Am Hohen Ruck) – Deckblatt Nr. 2“ wurde am 01.04.2011 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 und zusätzlich in der Gemeindeganzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach 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.

Reichenbach, 01.04.2011  
Gemeinde Reichenbach

Pestenhofer  
1. Bürgermeister



Erstellt 20.01.2011  
Geändert 17.03.2011