

**Lageplan Bestand**  
Bebauungsplan Kienleiten West  
Deckblatt Nr. 1

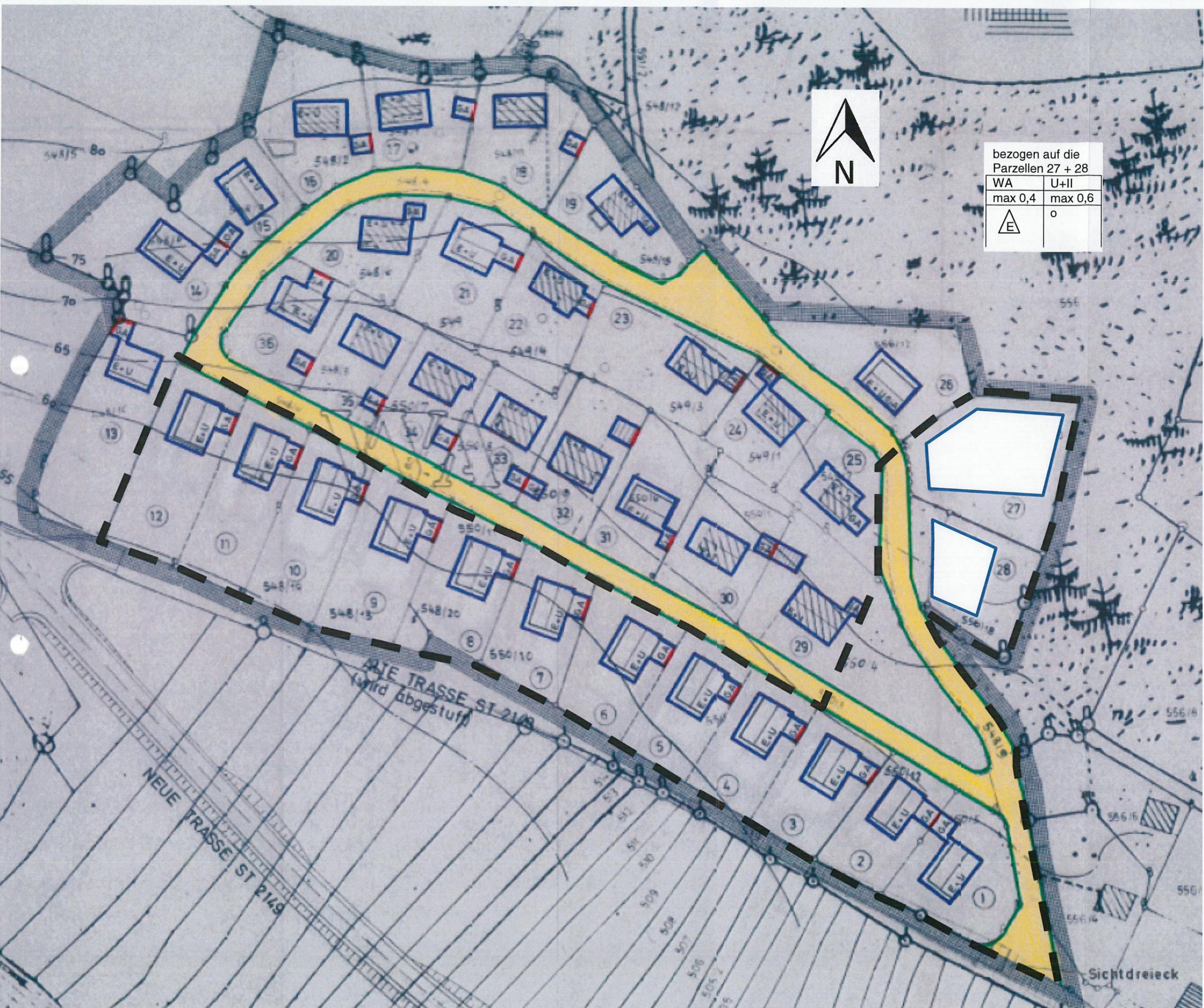


# Planliche Festsetzungen

Bebauungsplan Kienleiten West  
Deckblatt Nr. 1

bezogen auf die  
Parzellen 27 + 28

WA	U+II
max 0,4	max 0,6
	°



# Planzeichen als Festsetzungen (PlanZV 1990)

Deckblatt Nr. 1  
zum Bebauungsplan „Kienleiten West“



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Nr. 15.13 PlanZV 1990)  
Bebauungsplans



Baugrenze (Nr. 3.5 PlanZV 1990)

## Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Kienleiten West  
Deckblatt Nr. 1

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 30.06.1977 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Kienleiten West“ der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält Ziffer 2 nachfolgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 1
Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen und Geschößzahlen sind bindend.	<b>Firstrichtung:</b> Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind nicht bindend. Die Geschößzahlen sind bindend.
Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).	<b>Mindestseitenverhältnis:</b> Ein Mindestseitenverhältnis sowie Festsetzungen zu Anbauten und Ausbauten werden nicht festgesetzt.
Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich.	<b>Dachneigung:</b> 28° - 35° für Satteldächer; 15° - 22° für Walm- und Zeldächer;  5° - 35° für Pultdächer
	<b>Dachformen:</b> Satteldach; zugelassen sind auch Walmdächer und Zeldächer sowie Pultdächer.
	<b>Dachdeckung:</b> Naturrote Dachsteine; bei Pultdächern auch Metalldeckung zulässig.
Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang	<b>Dachüberstände:</b> keine Festsetzungen

bis zu 20 cm. Dachgauben sind nicht zulässig.	<b>Dachgauben:</b> 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.
Außenputz ist Glattputz oder Rauputz in gedeckten Farben.	<b>Außenputz:</b> keine Festsetzungen
Die Traufhöhe darf auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände, beim Typ „E+I“ und „E+U“ 6,30 m nicht überschreiten.	<b>Traufhöhe:</b> Bei Typ „E+I“ und „E+U“ auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände maximal 6,30 m.  Bei Typ „U+II“ “ auch an der Talseite, gemessen ab natürlichem Gelände maximal 10,00 m.
	<b>Waldabstand</b> Der Mindestwaldabstand wird auf 10 Meter von der jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt.  Aufgrund der Lage der Bauparzellen zum Wald wird die Gefährdung als gering bis mittel eingestuft. Aus forstlicher Sicht erscheint es sinnvoll, zwischen Gebäuden und Wald einen Abstand einzuhalten, der der zu erwartenden Endhöhe der Waldbäume entspricht, um Personen- sowie Sachschäden zu vermeiden.  Um unverhältnismäßige Einschränkungen zu vermeiden, darf jedoch innerhalb der des Waldabstandes gelegenen Teile der Baugrenze auch ein Wohngebäude errichtet werden, wenn durch eine verstärkte statische Ausbildung eines Gebäudes, insbesondere des Dachkörpers, die Gefahr für Leib und Leben der Bewohner auf ein vertretbares Maß vermindert wird. Der Bauherr hat in diesem Fall dinglich gesichert durch Grunddienstbarkeit darauf zu verzichten, im Falle eines Schadens gegenüber der Gemeinde und dem Eigentümer eines baumbestandenen Nachbargrundstücks Ersatzansprüche geltend zu machen.

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält in Ziffer 3 der Satz 2 („Dachform, Dachneigung und Dachdeckung gem. Regelbeispiel“) nachfolgende Fassung: „Als Dachform für Nebengebäude wird auch ein Flachdach zugelassen.“

In den „Textlichen Festsetzungen“ erhält Ziffer 6 nachfolgende Fassung:

<b>Ausgangsfassung</b>	<b>Deckblatt Nr. 1</b>
Zulässig sind Terrassierungen, wenn sie höchstens bis zu 0,50 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen von höchstens 30° Neigung in das Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 50 cm Höhe mit Bepflanzung.	Zulässig sind Terrassierungen, wenn sie höchstens bis zu 1,50 m über das gewachsene Gelände reichen und durch Flachböschungen von höchstens 30° Neigung in das Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 1,50 m Höhe mit Bepflanzung.

# Präambel

Bebauungsplan Kienleiten West - Deckblatt Nr. 1

## **Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kienleiten West“ 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 25.06.2014 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kienleiten West“ als Satzung beschlossen.

### **§1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Kienleiten West“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 25.06.2014 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### **§2**

#### **Bestandteile der Satzung**

1. Übersichtslageplan vom 25.06.2014
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 25.06.2014
3. Textliche Festsetzungen vom 25.06.2014

### **§3**

#### **Inkrafttreten**

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

Reichenbach, den 08.07.2014

  
Pestenhofer  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Kienleiten West - Deckblatt Nr. 1  
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

## 1. Änderungsbeschluss und Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB:

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 22.01.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Kienleiten West“ mittels Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 28.01.2014, angeschlagen an der Amtstafel am 28.01.2014, ortsüblich hingewiesen. Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 2. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2014 bis 05.05.2014 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 24.03.2014 angeschlagen an der Amtstafel am 24.03.2014 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten 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 (§13a Abs. 3 BauGB). Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 02.04.2014 bis 05.05.2014 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).

## 3. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.2014 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

## 4. Erneute öffentliche Auslegung und Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 09.05.2014 angeschlagen an der Amtstafel am 09.05.2014 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten 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 (§13a Abs. 3 BauGB).

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 19.05.2014 bis 20.06.2014 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 und Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2014 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt. Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2014 das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 25.06.2014 als Satzung beschlossen.

## 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kienleiten West – Deckblatt Nr. 1“ wurde am 08.07.2014 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach und zusätzlich in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Pfisterstraße 12, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden 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, den 08.07.2014



Pestenhofer  
1. Bürgermeister



## Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am	08.07.2014
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am	11.08.2014