

# Lageplan mit zeichnerischem Teil

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“  
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB -



Maßstab 1 : 1.000

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

# Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“  
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB -

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 01.10.2018 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach, Landkreis Cham in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 vom 15.02.2019 mit nachfolgenden Änderungen:

In den „Textlichen Festsetzungen“ Unterpunkt „Festsetzungen gem. §9 BauGB und Art. 81 BayBO“ erhält der Punkt „Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB“ nachfolgende Fassung:

Zulässige Grund-/Geschossfläche

Ausgangsfassung				Deckblatt Nr. 2			
Nut- zung	Grundflä- chenzahl GRZ §16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflä- chenzahl GFZ §16 Abs. 2 BauNVO	max. zulässige Nutzungsein- heiten §9 Abs. 1 BauGB	Nut- zung	Grundflä- chenzahl GRZ §16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflä- chenzahl GFZ §16 Abs. 2 BauNVO	max. zulässige Nutzungsein- heiten §9 Abs. 1 BauGB
WA	max. 0,35	max. 0,8	2,0 pro Gebäude	WA	max. 0,40	max. 0,8	2,0 pro Gebäude

In den „Textlichen Festsetzungen“ Unterpunkt „Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen“ erhält der Punkt „Dächer“ nachfolgende Fassung:

Deckblatt Nr. 1		Deckblatt Nr. 2	
Dächer Garagen und Nebengebäude	Begrünte Flachdä- cher sind zulässig.	gestrichen	gestrichen

# Begründung

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“  
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB -

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB). Zweck der Änderung ist die Abänderung der zulässigen Grundflächenzahl. Es hat sich ergeben, dass die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl zu einschränkend ist. Eine bessere Verdichtung innerhalb des Baugebietes soll erreicht werden. Das gewünschte gestalterische Ergebnis für die Bebauung des Baugebietes kann auch durch diese Festsetzung erreicht werden. Die Festsetzungen zu den Dächern wurden im Wege der Klarstellung ersatzlos gestrichen. Dies kommt auch den Bedürfnissen der Bauwilligen entgegen.

Für das Verfahren finden die Vorschriften des § 13 a BauGB Anwendung. Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Das beschleunigte Verfahren ist nicht ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht ausgeschlossen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfach-

ten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 1, 4 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend (§13a Abs. 2 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauGB). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauGB).

# Präambel

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“  
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB -

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 2

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl S. 98) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl S. 408) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung am 26.09.2019 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 26.09.2019 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 26.09.2019
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 26.09.2019
3. Textliche Festsetzungen vom 26.09.2019

### §3

#### Inkrafttreten

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

Reichenbach, 16.10.2019  
Gemeinde Reichenbach

  
Pestelhofer  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Reichenbach West 2“  
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB -

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 01.08.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Reichenbach West 2“ mittels Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.08.2019, angeschlagen an der Amtstafel am 02.08.2019, ortsüblich hingewiesen.

## 2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 07.08.2019, angeschlagen an der Amtstafel am 07.08.2019 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.

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 gegeben. 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.

## 5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Reichenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2019 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 26.09.2019 als Satzung beschlossen.

## 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Reichenbach West 2 – Deckblatt Nr. 2“ wurde am 16.10.2019 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 Gemeindekanzlei Reichenbach, Bodensteiner Straße 1, 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, 16.10.2019  
Gemeinde Reichenbach



Pestelhofer  
1. Bürgermeister



# Bekanntmachung

## des Satzungsbeschlusses und der Auslegung zur Änderung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 2“ der Gemeinde Reichenbach mittels Deckblatt Nr. 2

(§10 Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.10.2019 den Bebauungsplan „Reichenbach West 2 - Deckblatt Nr. 2“ als Satzung beschlossen (§10 Abs. 1 BauGB). 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 26.09.2019 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Straße 2, 93194 Walderbach während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und Montag von 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) sowie in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Bodensteiner Straße 1, 93189 Reichenbach während der Amtsstunden auf Dauer öffentlich aus und wird bereitgehalten. Während der Dienststunden kann dort jedermann den Bebauungsplan mit Begründung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Gemäß §10a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan im Internet unter <http://www.gemeinde-reichenbach.de/aktuelles/oeffentliche-planauslegung.html> eingestellt.

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.

Reichenbach, 16.10.2019  
Gemeinde Reichenbach

  
Pestenhofer  
1. Bürgermeister



### Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 16.10.2019  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 18.11.2019