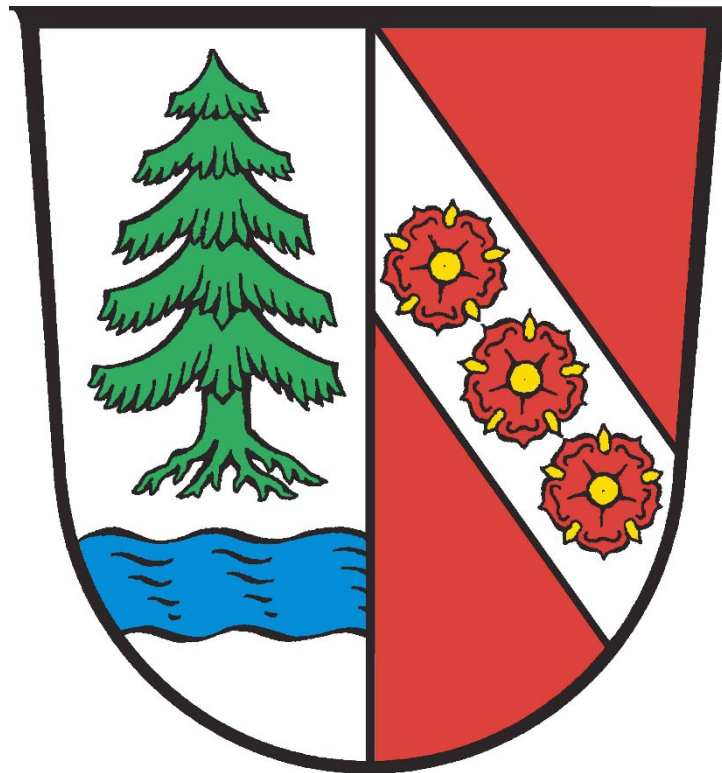


**Gemeinde  
Landkreis**

**Walderbach  
Cham**

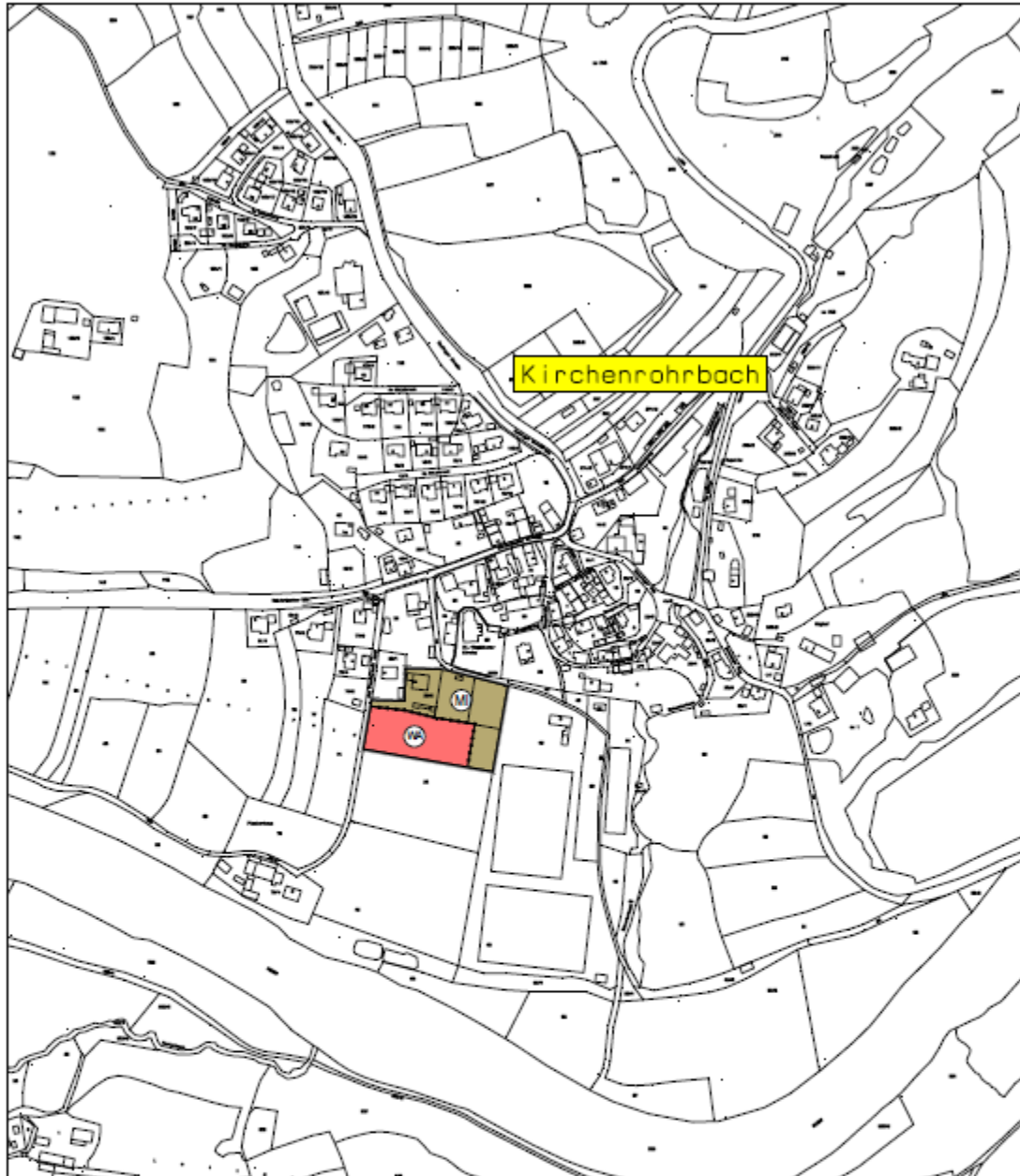


**Bebauungsplan  
„Kirchenrohrbach Süd“  
Deckblatt Nr. 2  
- Verfahren gemäß §13a BauGB -**

Erstellt 25.09.2025  
Geändert

# Übersichtslageplan

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“



# Lageplan Bestand

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“



# Lageplan

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“



# Planzeichen als Festsetzungen

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

## 1. Art der baulichen Nutzung (PlanzV 90)



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (PlanzV 90)

U+I Als Höchstgrenze Untergeschoß und Erdgeschoß  
(als Vollgeschoß nach BayVO)

I+D Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß  
(als Vollgeschoß nach BayBO)

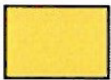
## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 90)

o Offene Bauweise



Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen (PlanzV 90)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Einfahrt

## 5. Grünflächen (PlanzV 90)



Öffentliche Grünflächen



Privater Grünstreifen

## 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (PlanzV 90)



geplante Private Bäume  
(innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)



geplante Gehölzpflanzung



privater Eingrünungsstreifen

## 7. Sonstige Planzeichen (PlanzV 90)

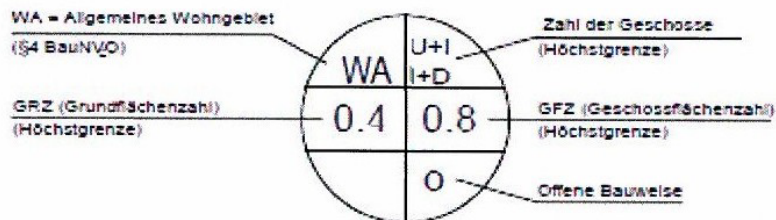
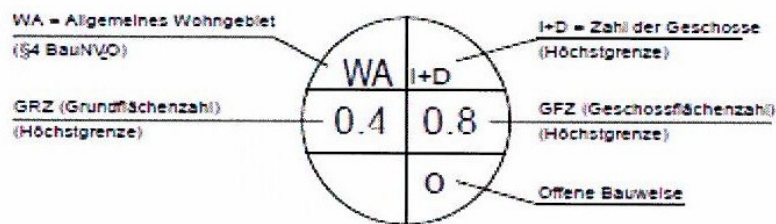
Ga geplanter Garagenstandort





Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



geplante Gebäude, Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben



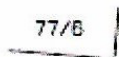
 "passiver" Schallschutz

 "aktive" Schallschutzmaßnahme

## Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehendes Gebäude mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



vorgeschlagener Grenzverlauf

P02

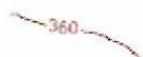
Parzellennummer



vorgeschlagener Standort für private Hausbäume auf privater Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mindst. 2.0m)



einzutragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (Wohngebäude, Garagen und der Neubau von Nebengebäuden im Schutzstreifen sind nicht zulässig)



Höhenlinie

# Textliche Festsetzungen

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 22.04.2013 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 vom 25.06.2013 der Gemeinde Walderbach.

## Begründung

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

### 1. Plangebiet

Das Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Kirchenrohrbach. Es ist über die Ortsstraße „Zum Fischerhaus“, die von der „Walderbacher Straße“ abzweigt, und die Straße „Zum Schönen Flecken“ erschlossen. Der Geltungsbereich schließt im Norden an bestehende Bebauung und den Friedhof an. Im Osten ist das Gebiet durch eine Sportanlage begrenzt. Im Süden begrenzen landwirtschaftliche Flächen das Gebiet und leitet in die freie Feldflur über. Im Westen ist das Gebiet durch die Ortsstraße „Zum Fischerhaus“ begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,8490 ha. Das Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser, welche der Straße „Zum Schönen Flecken“ zugeordnet sind.

### 2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs in Teilen von einem Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ wurden neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten am südlichen Ortsrand von Kirchenrohrbach geschaffen. Entsprechend der vorhandenen vielfältigen Nutzung in der näheren Umgebung des Plangebiets, wurde in Teilen ein Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung sollte ein breites Spektrum an Nutzungen ermöglichen, so dass eine räumliche bzw. bauliche Nähe von Wohnen und Arbeiten hätte umgesetzt werden können. Der Flächennutzungsplan – Deckblatt Nr. 11 - stellt dort bereits eine gemischte Baufläche (Planung) dar. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO berücksichtigte die Lärmimmissionen und den Flächennutzungsplan (FNP). Im Gebiet wurden jedoch entgegen der ursprünglichen Absicht bisher ausschließlich Gebäude mit reiner Wohnnutzung errichtet. Nachdem inzwischen nur noch wenige Bauflächen verfügbar sind, konnten weitere Bauanträge mit reiner Wohnnutzung durch die Baugenehmigungsbehörde nicht genehmigt werden, da sonst der Charakter eines Mischgebiets nicht mehr gewahrt wäre und so das Gebiet seine gesetzlich vorgesehene Zweckbestimmung verlöre. Eine Nachfrage nach gewerblicher Nutzung im Sinne eines Mischgebiets besteht im Gegensatz zur Nachfrage nach Wohnraum in diesem Gebiet nicht. Deshalb wurden verschiedene Ansätze geprüft, Wohnbauvorhaben, der tatsächlichen Nutzung des Gebiets entsprechend, einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen. Im Hinblick auf die geringe Lärmbelastung durch die östlich angrenzende Sportanlage ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO möglich. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums wird nun die Nutzungsänderung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) angestrebt. Dazu ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

### 3. Geltendes Recht

### 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemischte Baufläche (Planung)“ dar. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) kann damit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP ist im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB von „Gemischte Baufläche (Planung)“ in „Wohnbaufläche (Umsetzung)“ anzupassen.

### 3.2 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ setzt innerhalb des Geltungsbereichs in einem Teilbereich Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO fest. Nutzungen gemäß §6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die Ausnahmen gemäß §6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) sind unzulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Teilfläche mit der Festsetzung „WA“. Diese Festsetzung soll beibehalten werden.

### 3.3 Andere Planungen

In Kirchenrohrbach besteht für den Ortskern eine Ortsabrundungssatzung. Der Planungsbereich ist hiervon jedoch nicht betroffen. Zum 01.10.2025 hat der Gemeinderat die Stellplatzsatzung beschlossen, die auch auf das Baugebiet Anwendung findet.

## 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, indem er die noch verfügbaren Bauflächen, dem tatsächlichen Bedarf entsprechend, als Wohnbaufläche nutzbar macht. Dadurch berücksichtigt der Bebauungsplan insbesondere die sozialen Belange der Bevölkerung in der Nachfrage nach Wohnraum. Das Vorhaben dient vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bebauungsplan kann insoweit als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nach §13a BauGB sind gegeben:

- Gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren für dieses Gebiet relevanten Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen wären, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Entsprechend §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder Landesrecht verpflichtet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen nicht.

## 5. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen

Der bisher durch den Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ festgesetzte Gebietstyp Mischgebiet (MI) wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum aufgehoben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird in Teilen die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Im Übrigen gilt er ergänzend zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“. Dessen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) treten mit dem vorliegenden Bebauungsplan außer Kraft.

### 5.1 Städtebauliche Konzeption, Planungsziel

Das Planungsziel ist, die verbleibenden Bauflächen im Gebiet entsprechend der Nachfrage als Wohnbauflächen nutzbar zu machen und damit die Aufsiedlung in diesem

Bereich abzuschließen. Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ wie zum Maß der baulichen Nutzung, zu der überbaubaren Fläche, zu abweichender Bauweise sowie zu der Gebäudestellung, bleiben von der Änderung der Art der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans unberührt. Das städtebauliche Ziel, eine Wohnbebauung zu ermöglichen, die sich an dem bestehenden baulichen Umfeld orientiert und in dieses einfügt, bleibt Planungsgrundlage.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert und erfolgt über die Ortsstraße „Zum Fischerhaus“ zur Ortsstraße „Am Schönen Flecken“.

## 5.3 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in dem bisher festgesetzten Mischgebiet (MI). Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) ändert damit den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“. Im Übrigen gilt er ergänzend zu den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchenrohrbach Süd“.

## 5.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §4 Abs. 2 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienende Gebäude und Nebenanlagen zulässig. Neben Wohngebäuden sind dies Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen. Außerdem zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig, da diese dem Ziel des Bebauungsplans, der Schaffung von Wohnraum und der dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen, entgegenstehen.

## 5.5 Maß der baulichen Nutzungen

In diesem Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Sonstige Festsetzungen, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Kirchenrohrbach Süd“, entsprechen weiterhin den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet, werden daher nicht geändert und gelten weiterhin unverändert.

## 6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd – Deckblatt Nr. 2“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Da der Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) anstelle eines Mischgebiets (MI) neu regelt, ist eine relevante Beeinträchtigung der Umweltbelange durch die Aufstellung nicht gegeben.

### 6.1 Lärm

Wegen der Lärmentwicklung wird auf die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 5.10 des Bebauungsplanes Kirchenrohrbach Süd verwiesen, die unverändert gelten. Ferner wird auf das das Lärmschutzgutachten des Büros GEO.Ver.S.UM vom 08.02.2013 hingewiesen. Bereits in der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung wurde berücksichtigt, dass die Gebietsnutzung MI in der Praxis schwer zu realisieren ist und sich in der Regel gezeigt hat, dass sich entweder von vorneherein oder mit der Zeit eine allgemeine Wohnnutzung durchsetzen wird. Aus diesem Grund wurde bei der Beurteilung von Mischgebieten vorsorglich das Schutzbedürfnis für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Dieser Argumentation folgend kann eine Überschreitung des Richtwertes nach der 18. BImSchV für WA-Nutzungen in der sonntäglichen Ruhezeit am Mittag am Immissionsort

7 nicht ausgeschlossen werden. Dies wurde jedoch wie vorstehend ausgeführt im Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd bereits berücksichtigt.

#### 6.2 Boden

Erweiterte Eingriffe in das Schutzgut Boden sind gegenüber der ursprünglichen Planung nicht gegeben und somit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die mit der Aufsiedlung des Gebiets verbundenen Eingriffe sind über den Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ ausgeglichen.

#### 6.3 § 44 BNatSchG - Untersuchung geschützter Tierarten

Eine Untersuchung ist nicht erforderlich, da durch die Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen entstehen.

#### 6.4 Verbleibende Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung betreffen, entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die bereits bestehenden Belastungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen bleiben dagegen weiterhin bestehen.

#### 7. Gültigkeit des bestehenden Bebauungsplanes 2006/16 Schießhausäcker

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten zusätzlich zu den weiter geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Kirchenrohrbach Süd gelten und ersetzt die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) vollständig. Dies entspricht auch weiterhin dem Ziel der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Auf die Begründung zum Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd in der Fassung des Deckblattes Nr. 1 wird verwiesen.

### **Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Änderungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB**

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, so dass von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Absatz 1 BauGB abzusehen ist.

# Satzung

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

## Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 2

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am xxxx das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom xxxx maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom xxxx
2. Textlicher Teil vom xxxx

### §3

#### Inkrafttreten

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, xxxx

(LS)

Schwarzfischer  
1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

Deckblatt Nr. 2  
zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

## 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 25.09.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ mittels Deckblatt Nr. 2 im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Gemäß §13a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. §13a Abs. 4 BauGB wurde die ortsübliche Bekanntmachung nach §2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach §13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verbunden.

## 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Fachstellenanhörung

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB und der frühzeitigen Fachstellenanhörung nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 BauGB abgesehen.

## 3. Öffentliche Auslegung

Der vom Gemeinderat in der Sitzung vom 25.09.2025 gebilligte Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd in der Fassung vom 25.09.2025 wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxx bis xxxx öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom xxxx angeschlagen an der Amtstafel am xxxx ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass gemäß §13a Abs. 3 i.V.m. §13a Abs. 4 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll und 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, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

## 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom xxx bis xxx 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 Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xxxx die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom xxx gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Kirchenrohrbach Süd Deckblatt Nr. 2“ wurde am xxx 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 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.

Walderbach, xxxx

(LS)

Schwarzfischer  
1. Bürgermeister

# Bekanntmachung

**des Satzungsbeschlusses  
zur Änderung des Bebauungsplans  
„Kirchenrohrbach Süd“  
mittels Deckblatt Nr. 2  
der Gemeinde Walderbach**

Der Gemeinderat Walderbach hat mit Beschluss vom xxxx das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ 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 und Donnerstag von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr) 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.

Walderbach, xxxx

**Bekanntmachungsnachweis**

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am

xxxx  
xxxx

(LS)

Schwarzfischer  
1. Bürgermeister