

GE	SD/PD/FD
0,8	1,6
o, a	9,0 m

GE	SD/PD/FD
0,8	1,6
o, a	9,0 m

GE	SD/PD/FD
0,8	1,6
o, a	9,0 m

GE	SD/PD/FD
0,8	1,6
o, a	9,0 m

Zeichnerische Festsetzungen (PlanV 1990) Art und Maß der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	
Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Dachformen
	max. zul. Grundflächenzahl	max. zul. Geschossflächenzahl
	Bauweise	max. zul. Wandhöhe

- Bauweise, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise aufgrund möglicher Gebäudelängen >50 m
 - SD / PD / FD Satteldach / Pultdach / Flachdach
 - Baugrenze (§23 BauNVO)

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 - Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung
 - F Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie

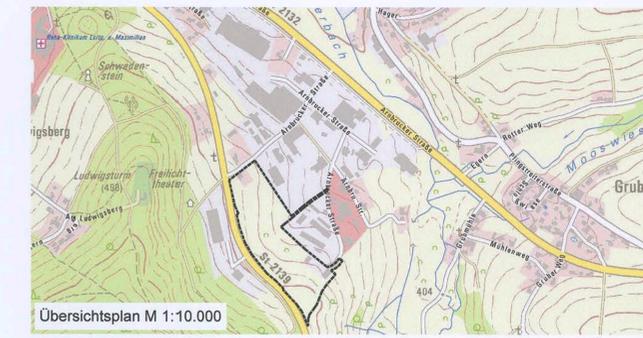
- Grünordnung**
- öffentliche Grünfläche
 - Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot: Hecke mit festgesetzter Mindestanzahl der Pflanzreihen (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 11.1)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - R: Hochwasserrückhaltebecken
 - zeitweilig wasserführender Graben
- Sonstiges**
- Geltungsbereich
 - Flurnummern 842 (Teilfläche), 843 (Teilfläche), 852, 852/2, 853, 854, 854/2, 854/4, 855, 858, 860, 861, 861/2, 862, 862/2, 864 (Teilfläche), 866 (Teilfläche) alle Gemarkung Bad Kötzing

- Zeichnerische Hinweise**
- bestehende Gebäude
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Flurnummern
 - Höhenlinien
 - unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen hier: Gasleitung mit 2 m Schutzstreifen Bayernwerk Netz GmbH
 - möglicher Umgriff des Hochwasserrückhaltebeckens

- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.06.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2017 bis 09.10.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2017 bis 16.10.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 22.10.2018 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 26.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2018 bis 17.12.2018 erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2018 bis 17.12.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.12.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2018 als Satzung beschlossen.
Bad Kötzing, den 17.01.2019
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister
 - Ausgefertigt
Bad Kötzing, den 17.01.2019
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Bad Kötzing, den 17.01.2019
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

- Bestandteile des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ / 4. Änderung :**
- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
 - Textliche Festsetzungen und Hinweise,
 - Begründung mit überschlägiger Umweltprüfung
 - Satzung.
- Die vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen und die Planzeichnung gelten ausschließlich im Geltungsbereich der 4. Änderung und ersetzen in diesem Bereich die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen und die bisherige Planzeichnung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße II“ einschließlich der Änderungen 1-3.



J.Nr. 12.01.01.02.IV
Beschlusskraft: 17.01.2019
Sg. 50

Zeichnerische Festsetzungen (PlanzV 1990)

Art und Maß der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Dachformen
max. zul. Grundflächenzahl	max. zul. Geschossflächenzahl
Bauweise	max. zul. Wandöhe

Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise aufgrund möglicher Gebäudelängen >50 m

SD / PD / FD

Satteldach / Pultdach / Flachdach



Baugrenze (§23 BauNVO)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung

F Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung



öffentliche Grünfläche



Pflanzgebot: Baum (nicht standortgebunden)



Pflanzgebot: Hecke mit festgesetzter Mindestanzahl der Pflanzreihen
(vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 11.1)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
R: Hochwasserrückhaltebecken



zeitweilig wasserführender Graben

Sonstiges



Geltungsbereich

Flurnummern 842 (Teilfläche), 843 (Teilfläche), 852, 852/2, 853, 854, 854/2, 854/4, 855, 858, 860,
861, 861/2, 862, 862/2, 864 (Teilfläche), 866 (Teilfläche) alle Gemarkung Bad Kötzing

Zeichnerische Hinweise



bestehende Gebäude



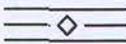
bestehende Grundstücksgrenzen

292

bestehende Flurnummern



Höhenlinien



unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
hier: Gasleitung mit 2 m Schutzstreifen Bayernwerk Netz GmbH



möglicher Umgriff des Hochwasserrückhaltebeckens

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.06.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2017 bis 09.10.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2017 bis 16.10.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 22.10.2018 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2018 bis 26.10.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2018 bis 17.12.2018 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2018 bis 17.12.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.12.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2018 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 17.01.2019

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



9. Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 17.01.2019

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.01.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Kötzing, den 17.01.2019

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Arnbrucker Straße II“ / 4. Änderung gelten ausschließlich im Geltungsbereich der 4. Änderung und ersetzen in diesem Bereich die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße“ einschließlich der Änderungen 1-3.

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten:
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Bekleidung, Brillen, Optik, Bücher, Zeitschriften, Medien Drogerie- und Parfümwaren, Foto, Film, Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst und Handwerk, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Handarbeits- und Bastelbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Telekommunikation, Uhren und Schmuck.

Die Sortimente Foto, Film, Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst und Handwerk, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Telekommunikation sind als Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m² je Nutzungseinheit zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze, Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zugelassen.

1.4 Leitungsrechte

Die Grundstücke FINr. 843, 864 und 866, alle Gemarkung Bad Kötzting sind in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Kötzting zu belasten.

2 Bauweise

Es ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO aufgrund von möglichen Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Gebäudelänge: max. 100 m

3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Im unmittelbaren Bereich der Staatsstraße ist hinsichtlich der Planung von Hochbauten und baulichen Anlagen die in der Planzeichnung dargestellte Grenze der Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zu beachten. Die Anbauverbotszone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen und in die Gesamtumgebung einzugliedern.

Fassaden	Gedeckte Farben, mattierte Materialien und Holzschalungen; stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig. Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
Dachdeckung	Gedeckte Farben, begrünte Dächer; Solaranlagen sind zulässig.
Dachform	Flachdach, Pultdach, Satteldach;
Dachneigung	Dachneigung max. 30°, Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
Dachüberstand	Traufe: max. 1,00 m Ortgang: max. 1,00 m
Wandhöhe	max. 9 m Die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.

5 Geländemodellierungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zugelassen, mit einer Neigung von mind. 1:2 auszubilden und zu bepflanzen. Entlang der Erschließungsstraße sind Auffüllungen auf max. 3 m Höhe begrenzt und nur in einem Abstand von mind. 2 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Beim Niveaueausgleich muss das Maß der Abgrabungen das der Aufschüttungen überwiegen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, zu bepflanzen und mindestens 1 m von der Grenze abzurücken.

Entlang der Grundstücksgrenzen ist das ursprüngliche Geländenniveau einzuhalten; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

6 Stellplätze

Stellplätze sind in ausreichender Zahl entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) auf dem Grundstück bereitzustellen. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Einfriedungen

Zäune sind entlang der Erschließungsstraße zurückversetzt grundstücksseitig der Eingrünung zu platzieren. Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 1,80 m. Als Einfriedungen sind Zäune aus silbergrauem verzinktem Maschendraht, aus dünnen Metallstäben, aus Holzlaten oder Hanichel-Zäune zulässig. Geschlossene Wände sind nicht zulässig.

Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m haben. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

8 Werbeanlagen

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Metallisch glänzende Flächen sowie Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

9 Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind, soweit es die Nutzung der Flächen erlaubt, wasserdurchlässige Befestigungen wie korngestufte wassergebundene Wegedecken, Schotterrassen oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden. Stellplätze für Pkw sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Aufgrund der begrenzten Kapazitäten in den bestehenden Kanälen ist das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Rückhalteeinrichtungen (z.B. Rückhaltezysternen) bemessen nach dem DWA-Regelwerk (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zurückzuhalten. Der Überlauf in den Regenwasserkanal ist auf max. 10 l/s je ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

10 Hydrantennetz

Hydranten sind im Abstand von 80 - 100 m zu errichten. Im Umkreis von 300 m muss eine Wassermenge von 108 m³/h bereitgestellt werden (Zulauf ø 150).

11 Grünordnung

11.1 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mindestens 2-reihige Hecken mit Bäumen 2 oder 3. Ordnung (Baumanteil mind. 5 %) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mindestens 3-reihige Hecken mit einem Baumanteil von 5-10 % anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzdichte: 1 Strauch / 2 m² und alle 10 laufende Meter 1 Baum I. Ordnung bzw. 2 Bäume II. Ordnung).

Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets ist je 500 m² Grundstücksfläche eine Pflanzfläche von ca. 16 m² anzulegen und mit einem Großbaum zu bepflanzen.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste Bäume zur Eingrünung		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre (2. Ord.)	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides (1. Ord.)	Spitz-Ahorn	Coryllus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus (1. Ord.)	Berg-Ahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus (2. Ord.)	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fraxinus excelsior (1. Ord.)	Gew. Esche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus robur (1. Ord.)	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea (3. Ord.)	Sal-Weide	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia (2. Ord.)	Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia cordata (1. Ord.)	Winter-Linde	Rosa canina	Hundsrose
Tilia platyphyllos (1. Ord.)	Sommer-Linde	Rosa rubiginosa	Apfelrose
		Salix aurita	Öhrchen-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Mindestpflanzqualität Einzelbaum (1. Ordnung):		Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm.	
Mindestpflanzqualität Einzelbaum (2./3.Ordnung):		Hochstamm mit Stammumfang 10 - 12 cm.	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 150 bis 200 cm Höhe Sträucher, 60 bis 100 cm Höhe	

Zäune sind entlang der Erschließungsstraße mind. 2 m zurückversetzt grundstückseitig der Eingrünung bzw. der Grünstreifen zu platzieren.

Parkflächen sind alle 4 Stellplätze durch einen großkronigen einheimischen Laubbaum zu unterbrechen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zu erfolgen.

11.2 Pflanzungen entlang der Erschließungsstraße

Die privaten Grünflächen dürfen durch Zufahrten und Zugänge unterbrochen werden. Das Verschieben der Gehölzstandorte im Bereich der Zufahrten sowie eine auf Grund von Zufahrten und Parkplätzen erforderliche geringfügige Reduzierung der Fläche ist zulässig.

Pflanzliste Bäume entlang der Erschließungsstraße	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Mindestpflanzqualität Bäume 1. Ordnung: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm	
Mindestpflanzqualität Bäume 2. Ordnung: Hochstamm mit Stammumfang 14 - 16 cm	

Alternativ zu der im Plan dargestellten Pflanzung von Einzelbäumen sind flächige Gehölzpflanzungen mit Arten der Pflanzliste in Ziff. 5.1 zulässig.

11.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind an den im Plan dargestellten Bereichen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der in Ziff.11.1 Pflanzliste zu bepflanzen.

Entwicklungsziel ist eine zunächst frei wachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen, die im Laufe der Zeit je nach Erfordernis zurückgeschnitten werden kann. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die übrigen Bereiche einschließlich der Flächen um das Rückhaltebecken sind als naturnahe Wiesenflächen zu gestalten und mit einer Rasenmischung mit Kräutern regionaler Herkunft einzusäen.

Im Bereich der Böschungen des Rückhaltebeckens im Abgrabungsbereich und der Beckensohle ist zur Entwicklung magerer Standorte auf eine Oberbodenandeckung zu verzichten. Die Ansaat der Böschungen ist mit Böschungsrasen mit Kräutermischung regionaler Herkunft durchzuführen.

Die Pflege der Wiesen- und Böschungflächen erfolgt durch 1-2 malige Mahd im Jahr; eine Düngung ist nicht zulässig.

12 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen auf privaten und öffentlichen Flächen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Die Entfernung von Bäumen, Gebüsch, Hecken außerhalb von Wald und gärtnerisch genutzten Flächen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erlaubt (§39 BNatSchG). Eine Ausnahme ist nur in vorherige Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Es wird empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Der Bauherr / Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

4 Hinweise zur Nutzung von Niederschlagswasser

Eine Nutzung des Niederschlagswassers z.B. für Bewässerung und Toilettenspülung wird ausdrücklich empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Hauswassernutzung bzw. zur Bewässerung wird auf die Einhaltung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) § 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2 hingewiesen. Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentliches Netz und Grauwassernetz), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme, Beschilderung der Zapfhähne, die von Brauchwasser gespeist werden, müssen auf jeden Fall erfüllt sein.

5 Hinweise zum Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehrezufahrten und Feuerwehrrbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

6 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen rechnen.

7 Meldung von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 unterliegen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Cham) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

8 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der bereits vorhandenen Gasleitung ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Netzcenter Regen, Tel.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitung müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Wir bitten zu beachten, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„An der Arnbrucker Straße II“ / 4. Änderung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing den Bebauungsplan „An der Arnbrucker Straße II“ / 4. Änderung i.d.F. vom 24.10.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung i.d.F. vom 24.10.2018 maßgebend. Sie ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerken,
- Übersichtsplan M= 1: 10.000 vom 24.10.2018,
- Planzeichnung M = 1: 1.000 und zeichnerische Festsetzungen vom 24.10.2018,
- textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 24.10.2018.

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 17.01.2019

.....
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

