

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 9 und 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing in seiner Sitzung vom 18.09.2018 den Bebauungsplan i.d.F. vom 16.08.2018 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 23.07.2014, geändert am 12.02.2015, zuletzt ergänzt am 16.08.2018, maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

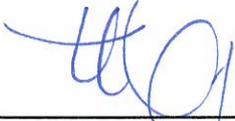
§ 2 Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Begründung
- Umweltbericht
- Verfahrensvermerke
- Textliche Festsetzungen
- Übersichtsplan M = 5.000 i.d.F.v. 16.08.2018
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1.000 und Legende i.d.F.v. 16.08.2018

§ 3 Inkrafttreten

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

 <p>STADT BAD KÖZTING Herrenstr. 5 93444 Bad Kötzing</p>	<p>Bad Kötzing, 10.10.2018</p>  <hr/> <p>Markus Hofmann Erster Bürgermeister</p>
---	--

Teil III – Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Mischgebiet (MI“) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (§ 6 BauNVO vom 23.01.1990), BGBl IS 132 in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzelhäuser, Typ E+D und Typ E+I zulässig.
Die max. zulässige Geschosshöhe beträgt II (E+I oder E+D).
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Die maximale Dachneigung beträgt 28°

2. Hauptgebäude

2.1 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

2.2 Max. zulässige Wandhöhe: 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

2.3 Dachgauben sind zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerggiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.

2.4 An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.

3. Nebengebäude, Garagen

3.1 Der Garagenstandort ist nicht zwingend vorgegeben.

3.2 Das Dach ist bzgl. der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform (außer bei extensiv begrünten Dächern) dem Hauptgebäude anzupassen.

3.3 Stellplätze sind alle 10 m oder je 4 Stellplätze mit heimischem Laubbaum zu bepflanzen.

3.4 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- und Splittdecke, Porenpflaster.

4. Abstandsflächen

Die Geltung des Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) muss mindestens 0,20 m über der Straßenhöhe liegen.

Die Gebäude im Baugebiet sollten mit dem Erdgeschoss deutlich über dem Geländeniveau am Bach liegen.

5. Einfriedungen

Zulässig sind:

- Zäune aus Holzlatten, bzw. Hanichlzäune, Höhe max. 1,00 m
- freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen
- Metallgitterzäune, Höhe max. 1,00 m, ohne Sockel mit Hinterpflanzung
- Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00 m, ohne Sockel mit Hinterpflanzung
- Sonstige Einfriedungen sind unzulässig

6. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind ausschließlich als Trockenmauern bzw. Bruchsteinmauern aus Naturstein auszuführen, zu begrünen oder mit Vorpflanzungen zu versehen.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom – und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Zum Schutz von Fledermäusen und heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht in aufgeständerter Ausführung.

9. Schutz des Grundwassers

- 9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

- 9.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in eine Regenwasser – Auslaufzisterne mit mind. 4 m³ Auslaufvolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeführt werden. Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellungsverfahren) darzustellen.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder einem Vorfluter zugeführt werden.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung solcher Betriebe zulässig, die im Mischgebiet ansässig sind. Sie sind nur an den Fassadenflächen der jeweiligen Zugangsseite zulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen, die mehr als 1 Meter vom Gebäude entfernt stehen (z. B. Werbepylone), sind nicht zulässig.

11. Begrünung privater Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Wege und Zufahrten sind zu bepflanzen oder mit Rasen anzusäen.

Die Bepflanzung der Gärten muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig.

Pflanzenarten die für die festgesetzte Eingrünungsbepflanzungen zu verwenden sind:

Quercus robur – Stieleiche	Sambucus nigra, racemosa- Holunder
Acer platanoides – Spitz - Ahorn	Rosa canina, pendulina – Wildrose
Rraxinus excelsior – Gem. Esche	Prunus spinosa – Schlehe
Tilia cordata – Winterlinde	Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea – Hartriegel	Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Viburnum opulus – Schneeball	Salix purpurea, aurita, cinerea
Prunus avium – Vogelkirsche	Viminalis, triandra – Weiden
Acer campestre – Feldahorn	Rhamnus frangula – Faulbaum
Carpinus betulus – Hainbuche	Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Corylus avellana – Haselnuss	Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Acer pseudoplatanus – heimischer Bergahorn	Viburnum opulus – gemeiner Schneeball
Ulmus glabra – Bergulme	

Teil IV – Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüche ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
4. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekom, Bayernwerk AG) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltungen und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
5. Gegen Rückstau des Anwesens aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Allgemeiner Hinweis:

Im Änderungsgebiet gelten ausschließlich die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schmidmarter“.

Stadt Bad Kötzing, 23.07.2014

Geändert am: 12.02.2015

Überarbeitet am: 19.12.2017 und 06.02.2018 und 16.08.2018

Stadt Bad Kötzing

Dipl.-Ing. (FH) Christian Kopf
Leiter des Bauamtes



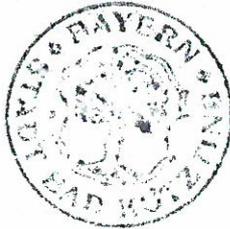
Teil V - Verfahrensvermerke

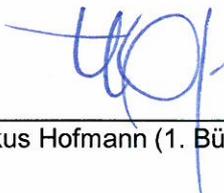
1. Aufstellungsbeschluss und Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 08.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hauser Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schmidmarter“ beschlossen.

Der Aufstellungs- Änderungsbeschluss wurde am 26.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, 27.05.2014





 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

2. Annahme der Planung und frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 In der Sitzung des Stadtrates vom 29.07.2014 wurde die Entwurfsplanung i.d.F.v. 23.07.2014 genehmigt.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2014 hat in der Zeit vom 02.10.2014 bis 03.11.2014 stattgefunden und wurde am 24.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, 05.11.2014



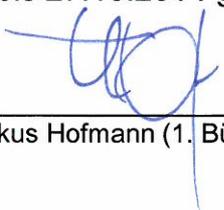


 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

2.2 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2014, zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 23.07.2014, um Stellungnahme bis 27.10.2014 gebeten.

Bad Kötzing, 05.11.2014





 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

3. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

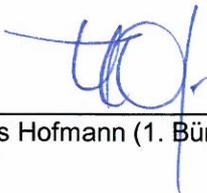
Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 03.03.2015 den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hauser Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schmidmarter“ i.d. F. vom 12.02.2015 gebilligt.

3.1 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom

23.07.2014 geändert am 12.02.2015, fand in der Zeit vom 30.04.2015 bis 01.06.2015 statt und wurde am 22.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, 22.04.2015

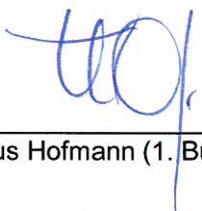



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

3.2 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2015, zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 12.02.2015, um Stellungnahme bis 26.05.2015 gebeten.

Bad Kötzing, 22.04.2015




Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

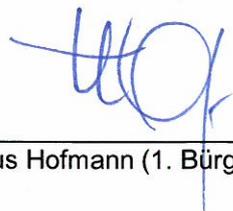
4. 2. Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

4.1 Die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 19.12.2017 wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 19.12.2017 genehmigt und in der Zeit vom 02.01.2018 bis 01.02.2018 öffentliche ausgelegt und am 21.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2017, zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 19.12.2017, um Stellungnahme bis 01.02.2018 gebeten.

Bad Kötzing, 22.12.2017



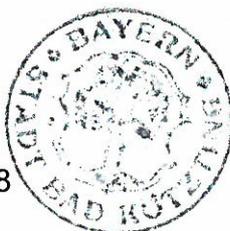

Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

5. 3. Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

5.1 Die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. 19.12.2017 wurde in der Sitzung vom 06.02.2018 beschlossen unter der Voraussetzung dass eine Abklärung und Prüfung des Hochwasserrisikos erfolgt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.08.2018 bis 14.09.2018 statt.

- 5.2 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.08.2018, zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. v. 16.08.2018, um Stellungnahme bis 14.09.2018 gebeten.

Bad Kötzing, den 22.08.2018



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

6. Satzung

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss vom 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Hauser Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schmidmarter“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB, i.d.F. vom 23.07.2014, geändert am 12.02.2015 überarbeitet am 19.12.2017 und am 16.08.2018, als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 10.10.2018



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

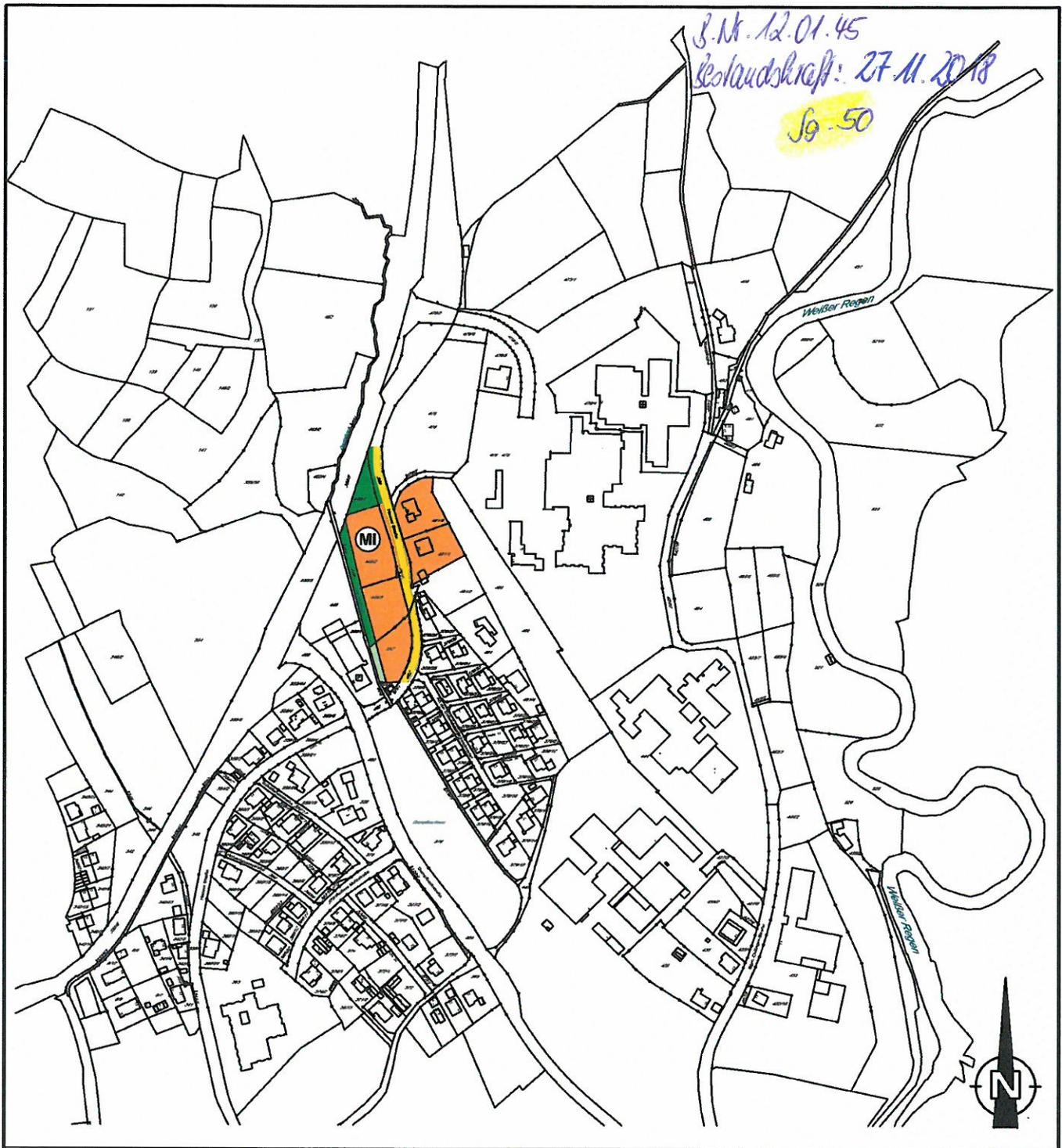
Der vom Stadtrat der Stadt Bad Kötzing in seiner Sitzung vom 18.09.2018 als Satzung beschlossene Bebauungsplan i.d.F. vom 16.08.2018 wurde am ~~10.10.~~ 2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „An der Hauser Straße“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schmidmarter“ i.d.F. vom 16.08.2018 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 10.10.2018



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

B.Nr. 12.01.45
Beschlusskraft: 27.11.2018
Jg. 50



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HAUSER STRASSE" MIT 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHMIDMARTER" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT: BAD KÖTZTING - LANDKREIS: CHAM - REG.-BEZ.: OBERPFALZ

Gez: Schmidl	Dat: 23.07.2014
Geändert: Schmidl	Dat: 12.02.2015
Geändert: Augustin	Dat: 19.12.2017
Geändert: Augustin	Dat: 16.08.2018

Übersichtslageplan

M 1:5000

1. Legende gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV 90):

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1



Allgemeines Mischgebiet
nach § 6 Bau NVO 1990

0,8
0,5

Max. Geschossflächenzahl GFZ

Max. Grundflächenzahl GRZ

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung
2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
3 = Dachform
4 = Gebäudetyp
5 = Bauweise; E = Nur Einzelhäuser zulässig
6 = -----

3. BAUGRENZEN:

3.1



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN:

4.1



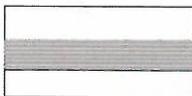
öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegleitgrün

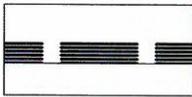
5. SONSTIGE PLANZEICHEN:

5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes zur 3. Änderung und 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes "Schmidmarter"

5.2



nachrichtliche Darstellung des
Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

6. GRÜNFLÄCHEN:

6.1



öffentliche
Grünflächen

6.2



private
Grünflächen

7. PLANLICHE HINWEISE:

7.1

481/1

Flurstücksnummer

7.2



Grundstücksgrenze

7.3



Bestehender
Mischwasserkanal

7.4

410 m

Höhenlinie



AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER HAUSER STRASSE" MIT 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHMIDMARTER" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT: BAD KÖTZTING - LANDKREIS: CHAM - REG.-BEZ.: OBERPFALZ

Gez: Schmidl

Dat: 23.07.2014

Geändert: Schmidl

Dat: 12.02.2015

Geändert: Augustin

Dat: 06.02.2018

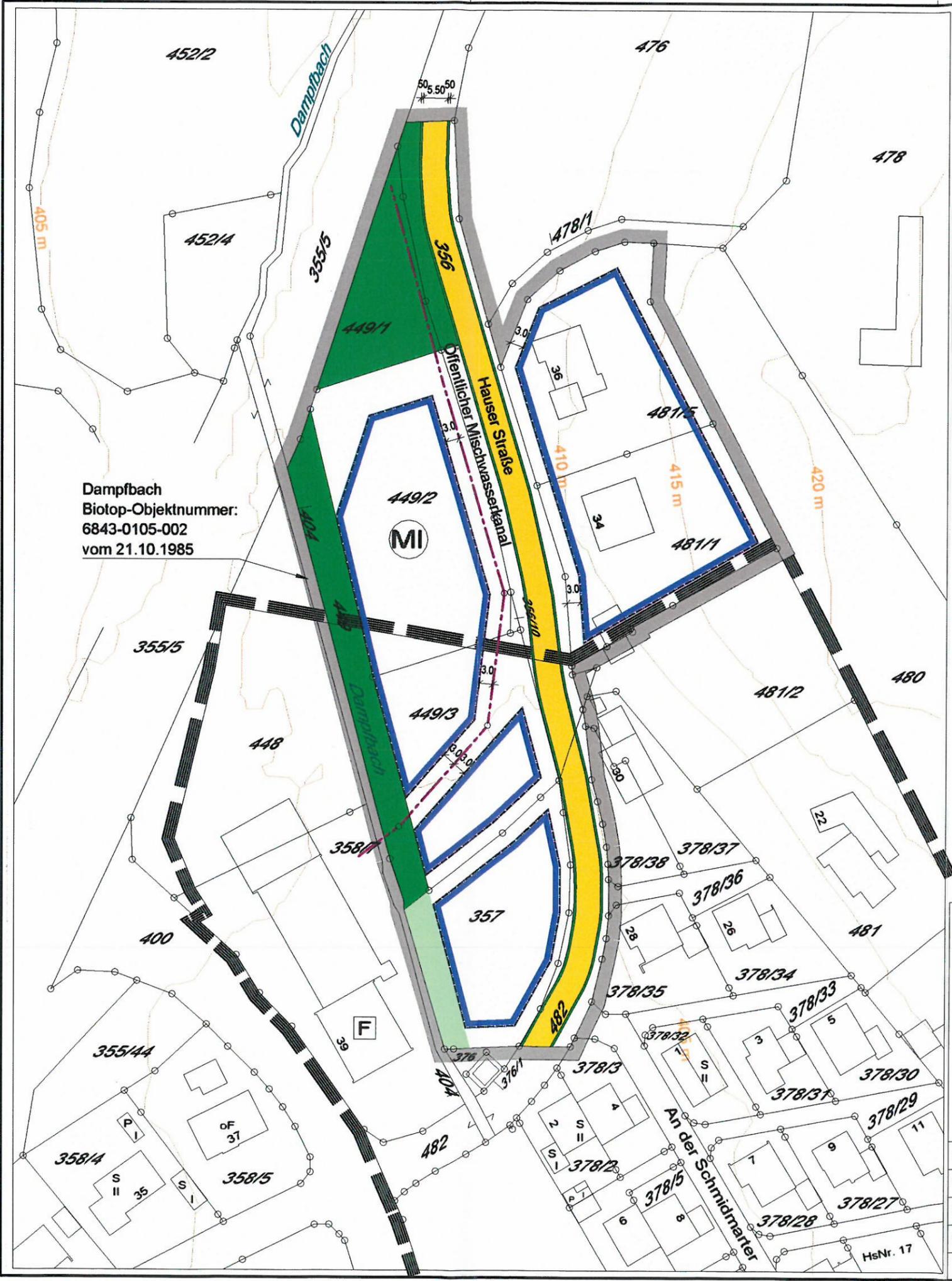
Geändert: Augustin

Dat: 16.08.2018

Bebauungsplan
M 1:1000

Übersichtslageplan
M 1:5000

B.N. 12.01.12 II
 S. Nr. 12.01.45
 Bestandskraft: 27.11.2018
 S. 50



Dampfbach
 Biotop-Objektnummer:
 6843-0105-002
 vom 21.10.1985

MI	II
frei wählbar	II (E+D) II (E+I)
E	-

GRZ	GFZ
0,5	0,8



**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 "AN DER HAUSER STRASSE" MIT 3. ÄNDERUNG
 DES BEBAUUNGSPLANES "SCHMIDMARTER"
 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

STADT: BAD KÖTZTING - LANDKREIS: CHAM - REG.-BEZ.: OBERPFALZ

Gez: Schmidl	Dat: 23.07.2014
Geändert: Schmidl	Dat: 12.02.2015
Geändert: Augustin	Dat: 19.12.2017
Geändert: Augustin	Dat: 16.08.2018

**Bebauungsplan
 M 1:1000**

