

Satzung

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Torweg – Erweiterung“, 5. Änderung

Gemäß des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (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 19.12.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017, zuletzt ergänzt am 18.12.2017 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017, zuletzt ergänzt am 18.12.2017, maßgebend. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtslageplan M 1:5.000 vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017, zuletzt ergänzt am 18.12.2017
- Planzeichnung mit zeichnerischem Teil M 1:1.000 und Legende vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017, zuletzt ergänzt am 18.12.2017
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017, zuletzt ergänzt am 18.12.2017

§ 3 Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 21.12.2017



Markus Hofmann
1. Bürgermeister

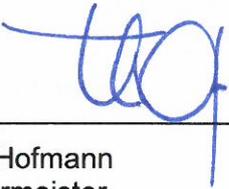


Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 23.05.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg – Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 24.05.2017



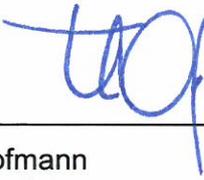
Markus Hofmann
1. Bürgermeister



2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf in der Fassung vom 23.05.2017 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 19.07.2017 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 12.06.2017.

Bad Kötzing, den 09.06.2017



Markus Hofmann
1. Bürgermeister



3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 23.05.2017 erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.06.2017 bis zum 19.07.2017.

Bad Kötzing, den 13.06.2017



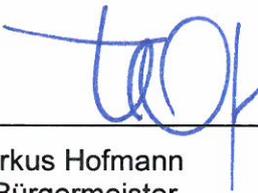
Markus Hofmann
1. Bürgermeister



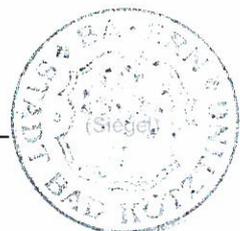
4. Wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung

Der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis 26.11.2017 wiederholt öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 26.10.2017.

Bad Kötzing, den 26.10.2017



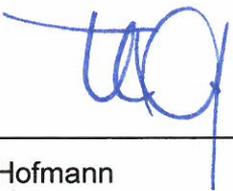
Markus Hofmann
1. Bürgermeister



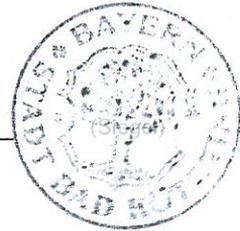
5. Wiederholte Behördenbeteiligung

Die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Entwurf in der Fassung vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017 erfolgte gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2017 bis zum 04.12.2017.

Bad Kötzing, den 26.10.2017



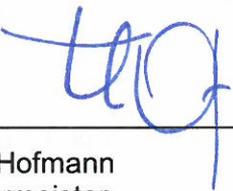
Markus Hofmann
1. Bürgermeister



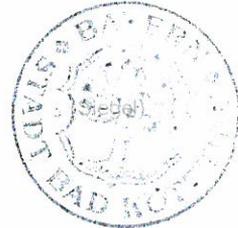
6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 19.12.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg – Erweiterung“ in der Fassung vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017, zuletzt ergänzt am 18.12.2017 gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 20.12.2017



Markus Hofmann
1. Bürgermeister



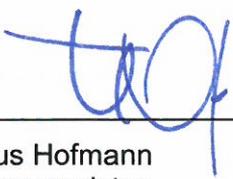
7. Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg – Erweiterung“ in der Fassung vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017, zuletzt ergänzt am 18.12.2017 wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB am 21.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg – Erweiterung“ wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Kötzing, Herrenstraße 5, 93444 Bad Kötzing, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Bad Kötzing, den 21.12.2017



Markus Hofmann
1. Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

Bisherige Festsetzungen	Änderungen für den Geltungsbereich
Textliche Festsetzungen	
Festsetzungen nach § 9 BBauGB	Festsetzungen nach § 9 BauGB
<u>0.1. Bauweise:</u> 0.1.1. offen	keine Änderungen
<u>0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke:</u> 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 qm	keine Änderungen
<u>0.3. Firstrichtung:</u> 0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1.17, Ziff. 2.1.27, Ziff. 2.1.31 und Ziff. 2.1.60.	keine Änderungen
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 107 BayBO	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 81 BayBO
<u>0.4. Einfriedungen:</u> 0.4.5. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.17 und Ziff. 2.1.27 Art: Holzlatten, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m Ausführung: Oberflächenbehandlung, braunes Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe, höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glatter Beton. Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. 0.4.15. Bei mehrgeschossigen Gebäuden, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, sind Einfriedungen unzulässig.	Entfällt Entfällt Entfällt Entfällt
<u>0.5. Garagen und Nebengebäude:</u> 0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: talseitig nicht über 2,50 m Kellergaragen sind unzulässig. 0.5.10. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und höchstens 2 % Gefälle auszubilden. Der Ortgang hat waagrecht zu verlaufen. Traufhöhe: talseitig nicht über 2,50 m, bei E + 1 5,00 m	keine Änderungen

0.6. Gebäude:

0.6.9. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.17.

E + 1

Dachform: Satteldach 23 – 28°
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: nicht über 0,40 m
Traufe: nicht über 0,50 m
Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebedingungen.

0.6.14. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.27.

E + 2

Dachform: Satteldach 23 – 28°
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: nicht über 0,40 m
Traufe: nicht über 0,50 m
Traufhöhe: nicht über 9,00 m ab gewachsenem Boden

0.6.16. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.31.

E + 3

Dachform: Satteldach 23 – 28°
Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgaupen: unzulässig
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Ortgang: nicht über 0,40 m
Traufe: nicht über 0,50 m
Traufhöhe: nicht über 12,00 m ab gewachsenem Boden

0.6.40. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.60.

Bestehende Gebäude E und E + DG zulässig zum Ausbau für E + 1 als Höchstgrenze. (Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und die Grundflächenzahlen sowie die Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO sind zu beachten.)

Die bisherigen Festsetzungen für Gebäude (0.6.9; 0.6.14; 0.6.16; 0.6.40) werden durch nachfolgende Regelungen ersetzt:

Es werden keine Dachformen, -neigungen oder -materialien festgesetzt.

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Wandhöhe:

Es wird eine talseitige Wandhöhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

Die talseitige Wandhöhe wird gemessen zwischen dem talseitig natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Wird ein Staffelgeschoss ausgebildet, wird eine talseitige Wandhöhe von maximal 11 m festgesetzt.

Die talseitige Wandhöhe wird gemessen zwischen dem talseitig natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand (inklusive Staffelgeschoss) mit der Dachhaut.

Es wird eine bergseitige Wandhöhe von maximal 8,50 m festgesetzt.

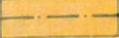
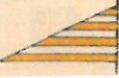
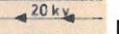
Die bergseitige Wandhöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und dem Schnittpunkt der Außenwand (inkl. Staffelgeschoss) mit der Dachhaut.

Firsthöhe:

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK) und der Oberkante Dachhaut.

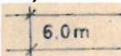
Planliche Festsetzungen	
<p><u>1. Art der baulichen Nutzung:</u> <u>1.1. Wohnbauflächen:</u> 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO, Absatz 1-3 <u>1.2. Gemischte Bauflächen:</u> entfällt <u>1.3. Gewerbliche Bauflächen:</u> entfällt <u>1.4. Sonderbauflächen:</u> entfällt</p>	<p>keine Änderungen</p>
<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung:</u> <u>2.1. Zahl der Vollgeschosse</u> 2.1.17. E + 1 Als Höchstgrenze: a) Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss b) oder sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (Hanghaus) Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen. Dachgeschossausbau unzulässig. Bei WA: GRZ = 0,4 GFZ = 0,7</p> <p>2.1.27. E + 2 Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse Bei WA: GRZ = 0,3 GFZ = 0,9</p> <p>2.1.31. E + 3 Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse Bei WA: GRZ = 0,3 GFZ = 1,0</p> <p>2.1.60. E, E + DG Bestehende Gebäude (mit entsprechender Geschoszahl E oder E + DG) zulässig zum Ausbau für E + 1 als Höchstgrenze.</p>	<p>Als Höchstmaß werden III Vollgeschosse für die Hauptgebäude festgesetzt.</p> <p>In der Parzelle 47 ist das oberste Geschoss als versetztes Staffelgeschoss auszubilden. Dabei muss die Grundfläche des Staffelgeschosses die talseitige Gebäudekante um 1,5 m zurückgesetzt sein.</p> <p>Für Nebengebäude ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.</p> <p>GRZ = max. 0,4 GFZ = max. 0,9</p> <p><u>Ausnahme:</u> Es ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2-4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig, sofern diese Überschreitung durch die Anlage von Stellplätzen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen erfolgt.</p>
<p><u>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u> 3.4.  Baugrenze</p>	<p><u>Ergänzung:</u></p> <p> Baulinie</p> <p>Im Bereich der anbaufreien Zone (14.12.5.) sind eingeschossige Bebauungen, deren Firsthöhe das gleiche Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche beträgt, von der aus das Grundstück erschlossen ist,</p>

	auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
<u>4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeindebedarf:</u> entfällt	keine Änderungen
<u>5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge:</u> 5.2.  örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen 5.4.  Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht an 1,0 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.	keine Änderungen
<u>6. Verkehrsflächen:</u> 6.1.  Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen) 6.1.1.  Gehsteige und öffentliche Fußwege 6.2.  öffentliche Parkflächen 6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	keine Änderungen
<u>7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen:</u> 7.13.  Hochspannungsmast	keine Änderungen
<u>8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen:</u> 8.1.  Hochspannungsfreileitung mit Nennspannung und Schutzzone 8.1.1.  Hochspannungsfreileitung mit Nennspannung und Schutzzone zum Abbruch vorgesehen. Gebäude, die unter bzw. im Schutzbereich der Hochspannungsleitung liegen, können erst nach Verlegung oder Verkabelung der Leitung errichtet werden.	keine Änderungen
<u>9. Grünflächen:</u> 9.7.  Spielplatz 9.15.  neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (bodenständige Arten)	keine Änderungen
<u>10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft:</u> entfällt	keine Änderungen

<p>11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen: entfällt</p>	<p>keine Änderungen</p>
<p>12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft: entfällt</p>	<p>keine Änderungen</p>
<p>13. Sonstige Festsetzungen:</p> <p>13.1.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen</p> <p>13.1.2.  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>13.1.5  Garagen, Zufahrten in Pfeilrichtung</p> <p>13.1.6  Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung</p> <p>13.3.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>13.6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>	<p><u>Ergänzung:</u> Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung</p> <p>Räumlicher Geltungsbereich der bisherigen Bebauungspläne „Torweg“ und „Torweg – Erweiterung“</p>

Planliche Hinweise

14. Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen:

- 14.11.1.  Gebäude zum späteren Abbruch vorgesehen
- 14.12.1.  private Fuß- und Erschließungswege
- 14.12.3.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 14.12.4.  Ortstafel
- 14.12.5.  Bebauungsgrenze, anbaufreie Zone
- 14.13.1.  Hochspannungserdkabel
- 14.14.8.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 14.15.1.  Maßzahl
- 14.16.1.  Grundstücksnummerierung

keine Änderungen

15. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten

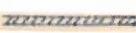
15.1. Festpunkte:

- 15.1.3.  Polygonpunkt, in Grenze eingefluchtet

15.2. Grenzpunkte und Grenzen:

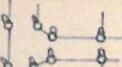
- 15.2.1.  Grenzstein
- 15.2.3.  Grenzstein im freien Gelände (auf Felsen usw.)
- 15.2.4.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 15.2.5.  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

15.3. Bauwerke:

- 15.3.1.  Wohngebäude
- 15.3.2.  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 15.3.3.  überdeckter Hofraum (Lichthof), offene Halle
- 15.3.4.  freistehende Mauer
- 15.3.6.  Böschung

keine Änderungen

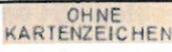
15.4. Straßen und Wege:

- 15.4.1.  abgemarkter Weg
- 15.4.2.  nicht abgemarkter Weg

15.5. Gewässer:

entfällt

15.6. Nutzungsarten:

15.6.1.  Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, Lagerplatz usw.

15.6.2.  Acker mit Obstbäumen

15.6.4.  Grünland, Grünland-Acker

15.6.16  Friedhof

15.7. Topographische Gegenstände:
entfällt

15.8. Verschiedenes:

15.8.1.  Höhenlinien

15.8.2.  Furstücks-Nummern

keine Änderungen

Ergänzung:
Textliche Hinweise

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung (PV-Anlagen) sollten ausschließlich auf Dächern und als dachneigungs-gleiche Anlagen in oder auf der Dachfläche ausgeführt werden. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.

Beim Bau von Einfriedungen sollte auf Sockel verzichtet und zwischen Zaununterkante und Oberboden ein Abstand von 15 cm eingehalten werden.

Als wasserdurchlässige Beläge für die Erstellung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zugängen und sonstigen zu befestigenden Flächen werden z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecken oder Poren-pflaster empfohlen.

Bei Außenbeleuchtungen sollten zum Schutz der heimischen Insektenwelt nur insektenun-schädliche Lampen verwendet werden.

Übersichtslageplan



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Torweg - Erweiterung", 5. Änderung



Stadt Bad Kötzing

Übersichtslageplan

Fassung vom 25.07.2017, geändert am 24.10.17,
zuletzt ergänzt am 18.12.2017

Maßstab: 1 : 5.000



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

ci **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO

Quintusquai, Chemnitzstr. Nord 1
D-93413 Cham
PHONE +49 9381 200 21 - 10
FAX +49 9381 200 21 - 11
Internet: www.altmann-ingenieur.de
email: info@altmann-ingenieur.de

Legende

Festsetzungen gemäß PlanZV 1990

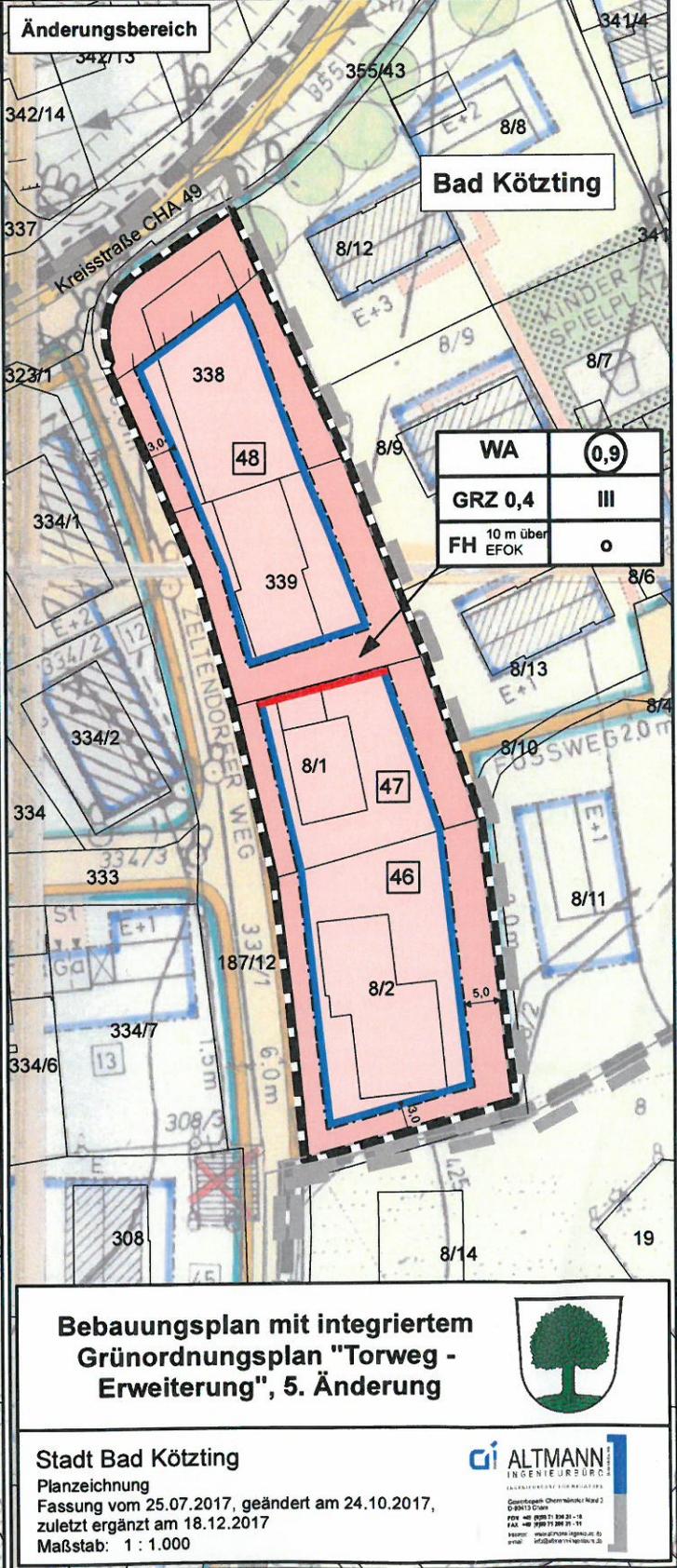
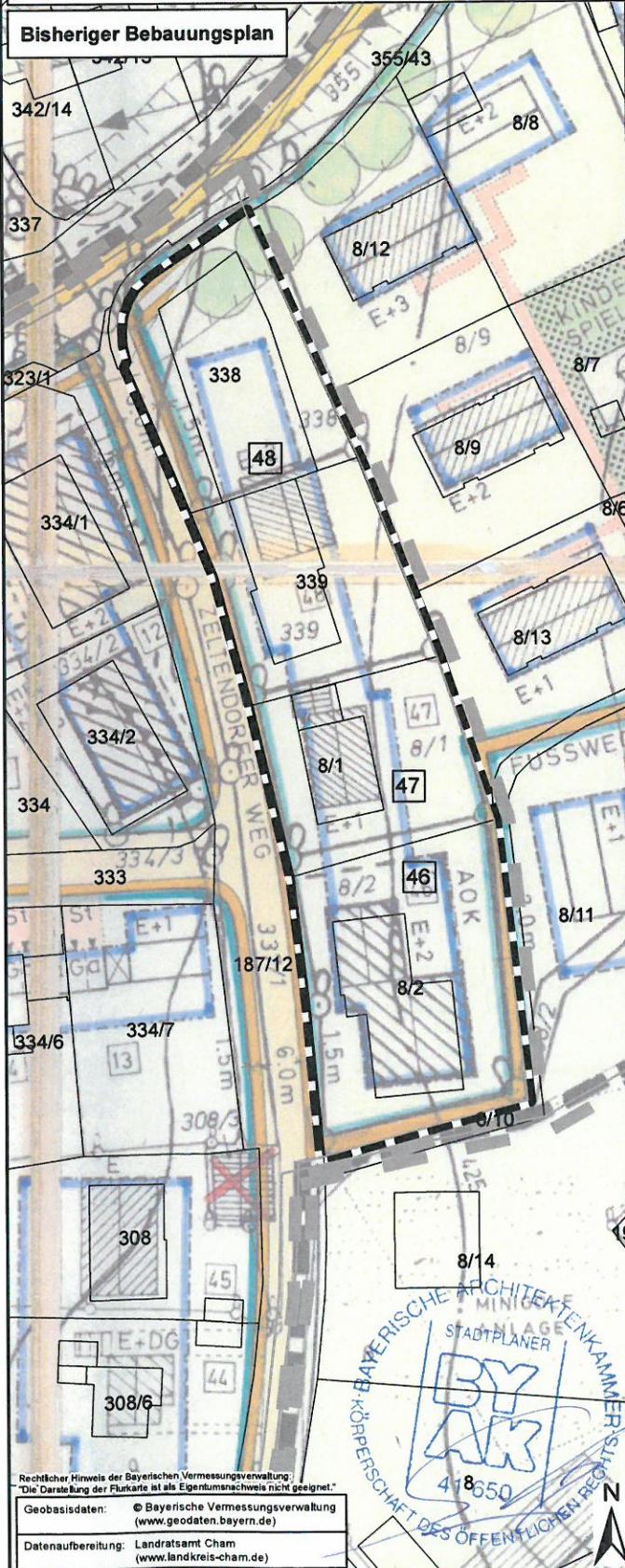
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Allgemeines Wohngebiet - Baufenster
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
-  Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)
-  Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Räumlicher Geltungsbereich der bisherigen Bebauungspläne "Torweg" und "Torweg - Erweiterung"

Erklärung Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung WA = Allgemeines Wohngebiet	Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Max. zulässige Zahl an Vollgeschossen je Hauptgebäude
Maximal zulässige Firsthöhe in Meter	Bauweise o = offen

Hinweise

-  Parzellenummerierung
-  Bebauungsgrenze, anbaufreie Zone



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Torweg - Erweiterung", 5. Änderung

Stadt Bad Kötzing
 Planzeichnung
 Fassung vom 25.07.2017, geändert am 24.10.2017,
 zuletzt ergänzt am 18.12.2017
 Maßstab: 1 : 1.000



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

