



Datenerstellung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de) | Stand: 07.12.2015

Lageplan M = 1:1000

Textliche Hinweise

- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angesetzt.
- Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Bauauftrag der Denkmalschutzbehörde ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekom, E.ON) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
- Bei Gebäuden mit Dachanbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenaufbau nach Art. 33 BayBO hingewiesen.
- Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
- Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.
- Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwasserzweig hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 1.1 Art der Nutzung: Das Baugelände ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO (Stand 1990/2013) (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGI 1 S 132 in offener Bauweise. Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung: Es sind Einzelhäuser, Typ E + D und Typ E + 1 zulässig. Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zugelassen. Die max. zulässige Geschosshöhe beträgt 8 (E + 1 oder E + D). Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.
- Hauptgebäude
  - 2.1 Die Firsthöhen sind frei wählbar.
  - 2.2 Die Firsthöhe (Art. 4 Abs. 4 BayBO) darf bei Gebäuden Typ E + 1 max. 8,50 m und bei Gebäuden Typ E + D max. 7,50 m nicht überschreiten (siehe Regelbeispiele). Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.
  - 2.3 Dachbauten sind zulässig, die Gesamtlänge darf max. 14 der Traufbreite entsprechen. Es werden auch "Zweckgiebel" mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
  - 2.4 Das Hauptgebäude kann als rechteckiger oder quadratischer Gebäudekörper ausgebildet werden. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.
- Nebengebäude, Garagen
  - 3.1 Der Garagenstandort ist zwingend vorgeschrieben, wie im Lageplan eingezeichnet.
  - 3.2 Das Dach ist bezgl. der Dachneigung, Dachdeckung und Dachform (außer bei extensiv begrüntem Dach) dem Hauptgebäude anzupassen.
  - 3.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück auszuweisen.
  - 3.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
  - 3.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugen, Freizeite sind in wasserdruckfähiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterstein, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasengrunderpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster.
- Immissions- / Schallschutz
  - 4.1 Laut schallschützlicher Kurzbeurteilung durch das Büro Planungsgemeinschaft Presser & Geller, Cham, sind für den passiven Schallschutz die Parzellen 9 und 10 sowie 13 bis 16 Fenstern die Schallschutzzufälle II auszuweisen.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Einfriedungen
  - An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur senkrechte Zäune aus Holzplanken oder als Heckenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m bzw. freie Vorgartenfläche zulässig. Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur senkrechte Zäune aus Holz oder silbergraue Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen. Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
- Stützmauern und Terrassierungen
  - Die Errichtung von Stützmauern und Geländeerhöhungen ist bis zu einer max. Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 3,00 m zulässig. Sie sind ausschließlich als Trockenmauern bzw. Buchsteinmauern aus Naturstein auszuführen und zu begrünen. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.
- Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung
  - Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt (Hornbläuen, zahlreiche Wildbienenarten, Nachtfläuter und andere Insekten) sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunabhängige, wärmeleichte LED-Lampen zugelassen.
- Regenerative Energien
  - Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht in aufgeständelter Ausführung.
- Abstandsflächen
  - Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung Artikel 6 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Schutz des Grundwassers
  - 10.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässig versickern kann, die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
  - 10.2 Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist in eine Regenwasser- Auslaufanlage mit mind. 4,00 m³ Auslaufvolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeführt werden. Die Lage ist im Eingabeplan (auch bei Genehmigungsfreistellung) darzustellen.



Schnitt "I" - I" M = 1:75

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
  - 12.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaft.
    - kartierte Biotopfläche
    - intensiv genutztes Grünland
    - Ackerflächen (Gärtnerebetrieb bis vor ca. 7 Jahren)
 Die einzelnen Flächen sind in der Flächenbilanz - Bestand, Tabelle 1 aufgelistet und als auch im Lageplan Seite 15 - "Erfassung und Bewertung der Flächen im Geltungsbereich" eingezeichnet.
 

Flächenbilanz - Bestand	m²
A Kartierte Biotopfläche	422,21
B Intensiv genutztes Grünland	5.056,14
C Ackerflächen	8.299,84
<b>Gesamt</b>	<b>13.787,99</b>
  - 12.2 Erfassung der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung: Die Verstepelung der Böden soll durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden - wasserdurchlässige Befestigungen.
    - Gewählter Verstepelungs- bzw. Nutzungsgrad
    - Typ A - hoher Verstepelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) - unterer Wert

Ermittlung Kompensationsfaktor	m²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ A - GRZ > 0,35
A Kartierte Biotopfläche	422,21	Kategorie III	0,3
B Intensiv genutztes Grünland	5.056,14	Kategorie I	0,5
C Ackerflächen	8.299,84	Kategorie I	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>13.787,99</b>		<b>5.141,87</b>
  - 12.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen: Siehe hierzu auch den Lageplan Seite 16 - "Eingriff bzw. künftige Nutzung der Teilflächen"
 

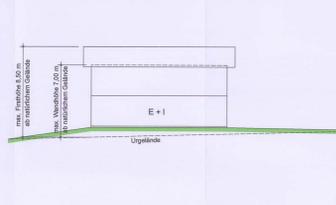
Ermittlung Ausgleichsflächen	Bestand m²	Kein Eingriff / Ausgleich m²	Betroffene Flächen m²	Kompensationsfaktor Typ A - GRZ > 0,35	Ausgleichsfläche m²
A Kartierte Biotopfläche	311,06	311,06	141,07	0,3	-311,06
B Intensiv genutztes Grünland	5.030,11	141,07	4.983,27	0,3	-1.410,81
C Ackerflächen	8.426,81	8.426,81	8.198,03	0,5	-4.099,02
D Kinderspielfeld	—	134,55	—	—	—
<b>Gesamt</b>	<b>13.767,98</b>	<b>586,68</b>	<b>13.181,30</b>		<b>5.141,87</b>
  - 12.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:
    - Ausgleichsfläche: Flur-Nr. 452 der Gemarkung Bad Kötzing "Am Dampfbach" (siehe Lageplan Seite 17 - Ausgleichsfläche "Am Dampfbach")
    - Ausgleichsmaßnahme: 9.576 m² Gesamtfläche, 1.533 m² bestehendes Grünland, 8.043 m² intensiv genutztes Grünland. Hervon werden 5.142 m² als Ausgleichsfläche bereitgestellt.
    - Aufwertung: - jährliche Mahd mit Entfernung des Grünzeuges und Neupflanzung von Hecken.
 Um die Ausgleichsfläche "Am Dampfbach", Teilfläche der Flur-Nr. 452, Gemarkung Bad Kötzing dauerhaft zu schützen, ist eine Originale Sicherung vorzunehmen. Die Entropfung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham oder Stadt Bad Kötzing.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

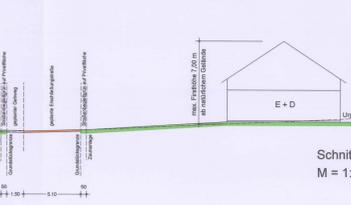
- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Stand 1990/2013)
- Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
  - 2.2 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8
  - 2.3 Bauweise: 1 = Art der baulichen Nutzung, 2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte, 3 = Dachform, 4 = Gebäudetyp, 5 = Bauweise, E = Nur Einzelhäuser zulässig, 6 = —
- Baugrenzen
  - 3.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
  - 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten: In diesem Bereich keine Einfriedung zum Straßenraum
  - 4.3 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung (Privat / Garagenzufahrt)
  - 4.4 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung (Öffentlich / Gehweg)
  - 4.5 Straßenbegleitgrün
- Grünordnung
  - 5.1 Raumbildende Bepflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen, bestehend aus heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und ergänzender Strauchbepflanzungen (heimische Laubgehölze).
  - 5.2 Durchgrünung im privaten Bereich mittels Bäumen und Sträuchern (heimische Laubgehölze).
  - 5.3 Biotopbereich im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
  - 5.4 Kinderspielfeld
- Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 6.1 Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Leitungsnetz gesichert.
  - 6.2 Überfuhrhydrant (Gemeindequellen + Fernwasser)
  - 6.3 Bestehende Transformatorstation - Bayernwerk AG
  - 6.4 Stadt. bestehender Regenwasserkanal
  - 6.5 Stadt. bestehende Kanalisation
  - 6.6 Stadt. bestehende Wasserversorgung
  - 6.7 Private bestehende Fernwärmeleitung
  - 6.8 Versorgungsleitung 20 kV - Bayernwerk AG unterirdisch - bestehend
- Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 7.2 Geplante Wohnbebauung
  - 7.3 Geplante Nebengebäude (Garagen)
  - 7.4 Geplante Nebengebäude (Carport / nur bei Parzellennummer 3) mit offener Wandfläche zur Erschließungsstraße
  - 7.5 Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht zw. 0,80 und 2,50 m über Straßenebene durch nichts behindert werden. Hochaltrige Bäume, soweit sie nicht gefährlich sind und damit sichtsichernd wirken, sind in den Sichtdreiecken zugelassen.



Regelbeispiele M = 1:200



Schnitt "A - A" M = 1:200



Schnitt "B - B" M = 1:200

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
  - WA
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4
  - 0,8
  - 1, 2
  - 3, 4
  - 5, 6
- Baugrenzen
  - 3.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
  - 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten: In diesem Bereich keine Einfriedung zum Straßenraum
  - 4.3 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung (Privat / Garagenzufahrt)
  - 4.4 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung (Öffentlich / Gehweg)
  - 4.5 Straßenbegleitgrün



Übersichtslageplan M = 1:5000

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- Grünordnung
  - 5.1 Raumbildende Bepflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen, bestehend aus heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und ergänzender Strauchbepflanzungen (heimische Laubgehölze).
  - 5.2 Durchgrünung im privaten Bereich mittels Bäumen und Sträuchern (heimische Laubgehölze).
  - 5.3 Biotopbereich im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
  - 5.4 Kinderspielfeld
- Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 6.1 Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Leitungsnetz gesichert.
  - 6.2 Überfuhrhydrant (Gemeindequellen + Fernwasser)
  - 6.3 Bestehende Transformatorstation - Bayernwerk AG
  - 6.4 Stadt. bestehender Regenwasserkanal
  - 6.5 Stadt. bestehende Kanalisation
  - 6.6 Stadt. bestehende Wasserversorgung
  - 6.7 Private bestehende Fernwärmeleitung
  - 6.8 Versorgungsleitung 20 kV - Bayernwerk AG unterirdisch - bestehend
- Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 7.2 Geplante Wohnbebauung
  - 7.3 Geplante Nebengebäude (Garagen)
  - 7.4 Geplante Nebengebäude (Carport / nur bei Parzellennummer 3) mit offener Wandfläche zur Erschließungsstraße
  - 7.5 Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht zw. 0,80 und 2,50 m über Straßenebene durch nichts behindert werden. Hochaltrige Bäume, soweit sie nicht gefährlich sind und damit sichtsichernd wirken, sind in den Sichtdreiecken zugelassen.

Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

- Parzellennummer und Parzellengröße
  - 824,25 m²
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- Geplante Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- Flurstücknummer: 478
- Höhenlinien i. NN: -417
- Fristsetzung, frei wählbar
- Bestehendes eingeschossiges Gebäude (Steinmetz Hofmann / nur Verkauf): Nach Beendigung des Pachtvertrages (ca. 10 - 12 Jahre) wird dessen Beseitigung durchgeführt.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Begründung der privaten Flächen
  - 11.1 Mit einer 3,0 Meter breiten, allseitigen Eingrünung (Norden, Osten, Süden und Westen, außer Biotopbereich) sind alle Parzellen in Form einer frei wachsenden Pflanzzone aus heimischen Laubbäumen, Kleinblütigen Bäumen der Wuchsklasse 2 und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste, S. 7). Sichthecken sind nicht zulässig. Dabei sind mindestens alle 2,00 m ein Strauch und alle 10,00 m ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste S. 8, bzw. Kleinobstsortenliste S. 9 bis 14). Es empfiehlt sich kleinblütige Baumarten der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntnagelartige Gehölze sollte verzichtet werden.
  - 11.2 Begründung der privaten Bereiche: Die Bepflanzung der Gärten der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit heimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste S. 8, bzw. Kleinobstsortenliste S. 9 bis 14), an angrenzender 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Es empfiehlt sich kleinblütige Baumarten der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntnagelartige Gehölze sollte verzichtet werden.
  - 11.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze: An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
  - 12.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaft.
    - kartierte Biotopfläche
    - intensiv genutztes Grünland
    - Ackerflächen (Gärtnerebetrieb bis vor ca. 7 Jahren)
 Die einzelnen Flächen sind in der Flächenbilanz - Bestand, Tabelle 1 aufgelistet und als auch im Lageplan Seite 15 - "Erfassung und Bewertung der Flächen im Geltungsbereich" eingezeichnet.
 

Flächenbilanz - Bestand	m²
A Kartierte Biotopfläche	422,21
B Intensiv genutztes Grünland	5.056,14
C Ackerflächen	8.299,84
<b>Gesamt</b>	<b>13.787,99</b>
  - 12.2 Erfassung der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung: Die Verstepelung der Böden soll durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden - wasserdurchlässige Befestigungen.
    - Gewählter Verstepelungs- bzw. Nutzungsgrad
    - Typ A - hoher Verstepelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) - unterer Wert

Ermittlung Kompensationsfaktor	m²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ A - GRZ > 0,35
A Kartierte Biotopfläche	422,21	Kategorie III	0,3
B Intensiv genutztes Grünland	5.056,14	Kategorie I	0,5
C Ackerflächen	8.299,84	Kategorie I	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>13.787,99</b>		<b>5.141,87</b>
  - 12.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen: Siehe hierzu auch den Lageplan Seite 16 - "Eingriff bzw. künftige Nutzung der Teilflächen"
 

Ermittlung Ausgleichsflächen	Bestand m²	Kein Eingriff / Ausgleich m²	Betroffene Flächen m²	Kompensationsfaktor Typ A - GRZ > 0,35	Ausgleichsfläche m²
A Kartierte Biotopfläche	311,06	311,06	141,07	0,3	-311,06
B Intensiv genutztes Grünland	5.030,11	141,07	4.983,27	0,3	-1.410,81
C Ackerflächen	8.426,81	8.426,81	8.198,03	0,5	-4.099,02
D Kinderspielfeld	—	134,55	—	—	—
<b>Gesamt</b>	<b>13.767,98</b>	<b>586,68</b>	<b>13.181,30</b>		<b>5.141,87</b>
  - 12.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:
    - Ausgleichsfläche: Flur-Nr. 452 der Gemarkung Bad Kötzing "Am Dampfbach" (siehe Lageplan Seite 17 - Ausgleichsfläche "Am Dampfbach")
    - Ausgleichsmaßnahme: 9.576 m² Gesamtfläche, 1.533 m² bestehendes Grünland, 8.043 m² intensiv genutztes Grünland. Hervon werden 5.142 m² als Ausgleichsfläche bereitgestellt.
    - Aufwertung: - jährliche Mahd mit Entfernung des Grünzeuges und Neupflanzung von Hecken.
 Um die Ausgleichsfläche "Am Dampfbach", Teilfläche der Flur-Nr. 452, Gemarkung Bad Kötzing dauerhaft zu schützen, ist eine Originale Sicherung vorzunehmen. Die Entropfung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham oder Stadt Bad Kötzing.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Stand 1990/2013)
- Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
  - 2.2 Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8
  - 2.3 Bauweise: 1 = Art der baulichen Nutzung, 2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte, 3 = Dachform, 4 = Gebäudetyp, 5 = Bauweise, E = Nur Einzelhäuser zulässig, 6 = —
- Baugrenzen
  - 3.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)
  - 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten: In diesem Bereich keine Einfriedung zum Straßenraum
  - 4.3 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung (Privat / Garagenzufahrt)
  - 4.4 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung (Öffentlich / Gehweg)
  - 4.5 Straßenbegleitgrün
- Grünordnung
  - 5.1 Raumbildende Bepflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen, bestehend aus heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und ergänzender Strauchbepflanzungen (heimische Laubgehölze).
  - 5.2 Durchgrünung im privaten Bereich mittels Bäumen und Sträuchern (heimische Laubgehölze).
  - 5.3 Biotopbereich im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
  - 5.4 Kinderspielfeld
- Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 6.1 Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Leitungsnetz gesichert.
  - 6.2 Überfuhrhydrant (Gemeindequellen + Fernwasser)
  - 6.3 Bestehende Transformatorstation - Bayernwerk AG
  - 6.4 Stadt. bestehender Regenwasserkanal
  - 6.5 Stadt. bestehende Kanalisation
  - 6.6 Stadt. bestehende Wasserversorgung
  - 6.7 Private bestehende Fernwärmeleitung
  - 6.8 Versorgungsleitung 20 kV - Bayernwerk AG unterirdisch - bestehend
- Sonstige Planzeichen
  - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 7.2 Geplante Wohnbebauung
  - 7.3 Geplante Nebengebäude (Garagen)
  - 7.4 Geplante Nebengebäude (Carport / nur bei Parzellennummer 3) mit offener Wandfläche zur Erschließungsstraße
  - 7.5 Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht zw. 0,80 und 2,50 m über Straßenebene durch nichts behindert werden. Hochaltrige Bäume, soweit sie nicht gefährlich sind und damit sichtsichernd wirken, sind in den Sichtdreiecken zugelassen.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss
  - Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 24.11.2015 die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan, als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Stand 1990/2013) und Begründung in der Fassung vom 19.03.2016 (in der Anstalt) bekannt gemacht.
  - Bad Kötzing, den 26.11.2015
- Bürgerbeteiligung
  - Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.03.2016 bis 28.04.2016 durchgeführt.
  - Bad Kötzing, den 02.05.2016
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in dem Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 19.03.2016 hat in der Zeit vom 28.04.2016 bis 28.04.2016 stattgefunden.
  - Bad Kötzing, den 02.05.2016
- Abstellungsbeschluss
  - Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.06.2016 den Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 19.03.2016 bekannt gemacht.
  - Bad Kötzing, den 11.05.2016
- Auslegung
  - Der Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.03.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 05.08.2016 (in der Anstalt) bekannt gemacht.
  - Bad Kötzing, den 05.08.2016
- Satzung
  - Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2016 den Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.09.2016 als Satzung beschlossen.
  - Bad Kötzing, den 21.09.2016
- Bekanntmachung - Inkrafttreten
  - Der am 20.09.2016 beschlossene Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan wurde am 04.05.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Stand 1990/2013) bekannt gemacht. Mit der ordentlichen Bekanntmachung des Satzungsbekanntmachungs vom 04.05.2017 ist der Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan in Kraft getreten. Auf die Rechtslage des § 4 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
  - Bad Kötzing, den 11.06.2017

8.Nr. 2/01.47  
**Bebauungsplan, bekanntmachung:**  
 "Am Herrenweiher"  
 mit Grünordnungsplan  
 Stadt Bad Kötzing - Landkreis Cham - Reg. Bezirk Oberpfalz

**Präambel**  
 Aufgrund 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 erlässt der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing folgende Satzung

**Satzung**  
 § 1  
 Der Bebauungsplan "Am Herrenweiher" in der Fassung vom 20.09.2016 wird hiermit als Satzung beschlossen.

**§ 2**  
 Räumlicher Geltungsbereich  
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist der Lageplan vom 07.12.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**  
 Inhalt der Änderung  
 Der Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2016.

**§ 4**  
 In-Kraft-Treten  
 Der Bebauungsplan tritt mit seiner ordentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Bad Kötzing, den 22.06.2017

ARCHITECTUR- UND INGENIEURBÜRO  
 BÜRO FÜR ARCHITECTUR  
 MICHAEL SERWUSCHOK  
 PRINZIPPITRINDBASSE 1A  
 D-92444 BAD KÖTZING  
 TEL: +49 (0) 92 41 - 17 59  
 FAX: +49 (0) 92 41 - 49 10  
 EMAIL: INFO@SERWUSCHOK.COM  
 WWW.SERWUSCHOK.COM

Bearbeitung:  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
 Bad Kötzing, den 23.02.2016  
 www.sbw.de  
 gptm 01/2016



Lageplan M = 1:1000

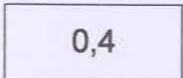
# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

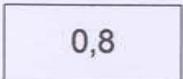


1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Stand 1990 / 2013)

## 2. Maß der baulichen Nutzung



2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)



2.2 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1	2
3	4
5	6

2.3 Bauweise

1 = Art der baulichen Nutzung

2 = Zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

3 = Dachform

4 = Gebäudetyp

5 = Bauweise; E = Nur Einzelhäuser zulässig

6 = ---

## 3. Baugrenzen



3.1 Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen



4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentliche Straße)

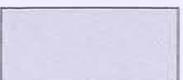


4.2 Ein- bzw. Ausfahrten

In diesem Bereich keine Einfriedung zum Straßenraum



4.3 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung  
(Privat / Garagenzufahrt)



4.4 Versickerungsfähige Oberflächengestaltung  
(Öffentlich / Gehweg)



4.5 Straßenbegleitgrün

# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

## 5. Grünordnung



5.1 Raumbildende Bepflanzungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen, bestehend aus heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und ergänzender Strauchbepflanzungen (heimische Laubgehölze).



5.2 Durchgrünung im privaten Bereich mittels Bäumen und Sträuchern (heimische Laubgehölze).



5.3 Biotopbereich im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



5.4 Kinderspielplatz

## 6. Ver- und Entsorgungsleitungen

6.1 Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Leitungsnetz gesichert.



6.2 Überflurhydrant (Gemeindequellen + Fernwasser)



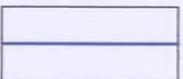
6.3 Bestehende Transformatorenstation - Bayernwerk AG



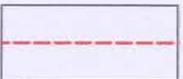
6.4 Städt. bestehender Regenwasserkanal



6.5 Städt. bestehende Kanalisation



6.6 Städt. bestehende Wasserversorgung



6.7 Private bestehende Fernwärmeleitung



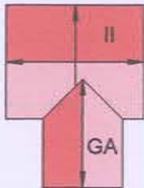
6.8 Versorgungsleitung 20 kV - Bayernwerk AG  
unterirdisch - bestehend

# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

## 7. Sonstige Planzeichen



7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

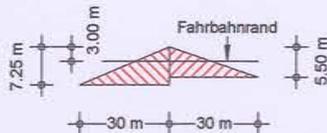


7.2 Geplante Wohnbebauung

7.3 Geplante Nebengebäude (Garagen)



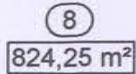
7.4 Geplante Nebengebäude (Carport / nur bei Parzellennummer (3) mit offener Wandfläche zur Erschließungsstraße



$V_{zul} = 50 \text{ km/h}$ ,  $l = 30 \text{ m}$

7.5 Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht zw. 0,80 und 2,50 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. Hochstämmige Bäume, soweit sie nicht gereiht sind und damit sichtbehindernd wirken, sind in den Sichtdreiecken zugelassen.

# Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise



Parzellennummer und Parzellengröße



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen



Geplante Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

474

Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien ü. NN.

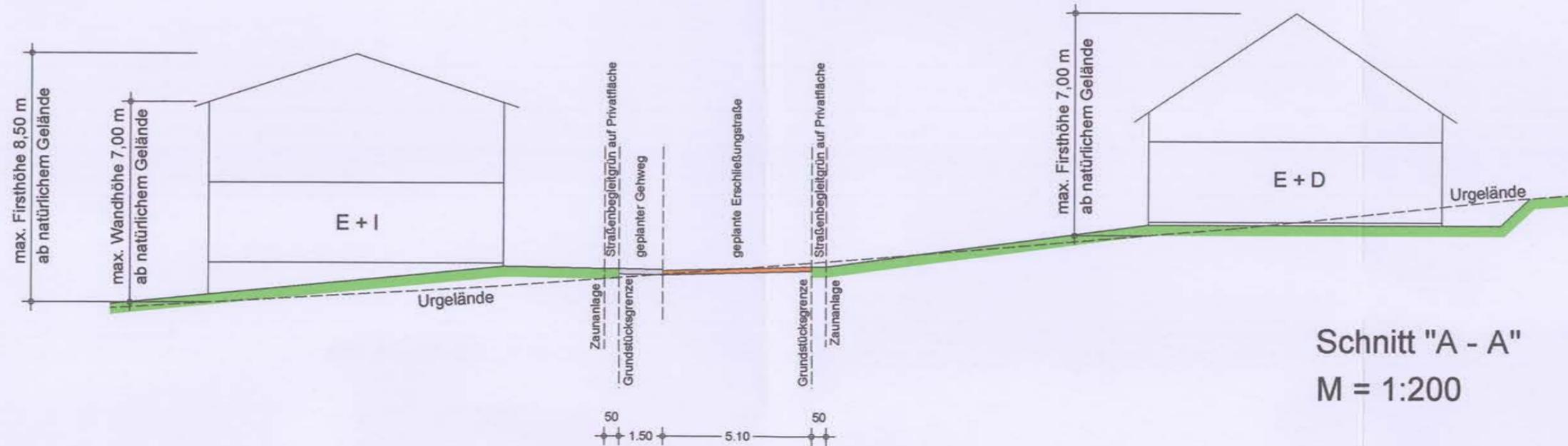


Firstrichtung, frei wählbar

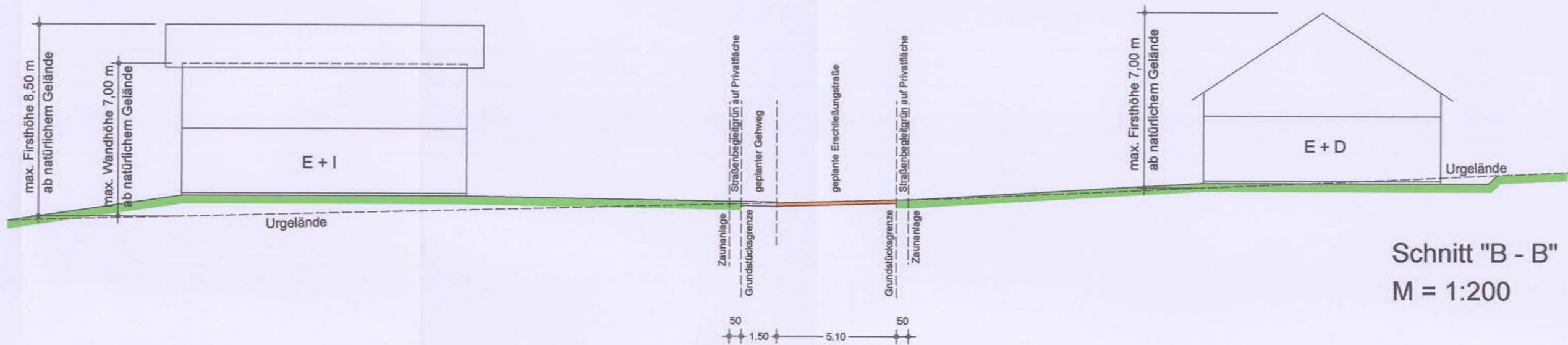


Bestehendes eingeschossiges Gebäude (Steinmetz Hofmann / nur Verkauf)  
Nach Beendigung des Pachtvertrages (ca. 10 - 12 Jahre) wird dessen  
Beseitigung durchgeführt.

Regelbeispiele  
M = 1:200



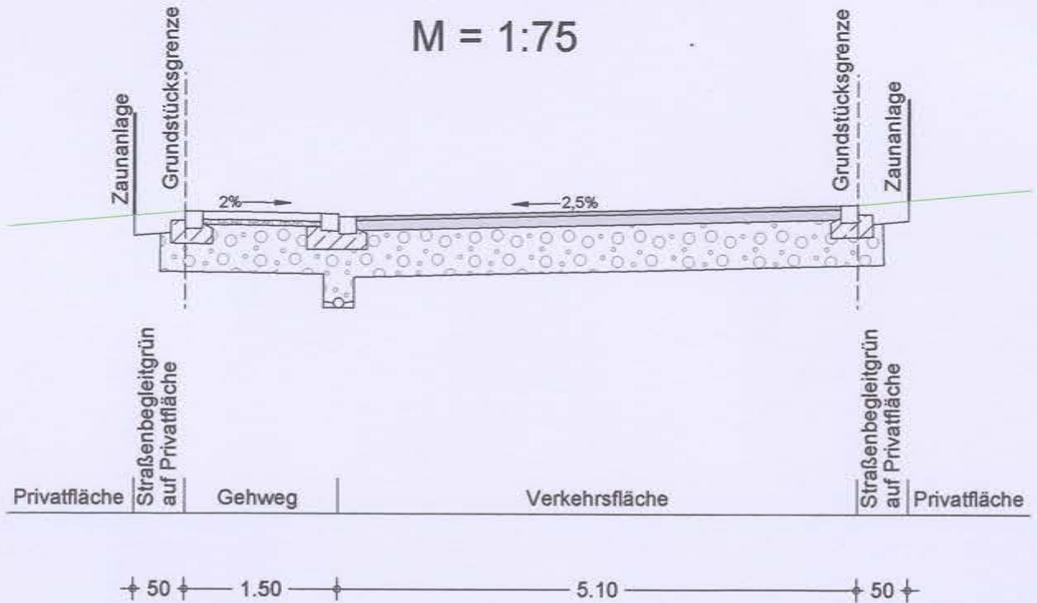
Schnitt "A - A"  
M = 1:200



Schnitt "B - B"  
M = 1:200

# Straßenquerschnitt "I - I"

M = 1:75



# Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 1.1 Art der Nutzung

Das Baugebiet ist ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 23.01.1990), BGBl I S 132 in offener Bauweise.

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzelhäuser, Typ E + D und Typ E + I zulässig.

Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zugelassen.

Die max. zulässige Geschoszahl beträgt II (E + I oder E + D).

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

## 2. Hauptgebäude

2.1 Die Firstrichtungen sind frei wählbar.

2.2 Die Firsthöhe (Art. 6 Abs. 4 BayBO) darf bei Gebäuden Typ E + I max. 8,50 m und bei Gebäuden Typ E + D max. 7,50 m nicht überschreiten (siehe Regelbeispiele).

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

2.4 Das Hauptgebäude kann als rechteckiger oder quadratischer Gebäudekörper ausgebildet werden. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind.

## 3. Nebengebäude, Garagen

3.1 Der Garagenstandort ist zwingend vorgeschrieben, wie im Lageplan eingezeichnet.

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

3.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück ausgewiesen.

3.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.

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

## 4. Immissions- / Schallschutz

4.1 Laut schalltechnischer Kurzbeurteilung durch das Büro Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham, sind für den passiven Schallschutz die Parzellen 9 und 10 sowie 13 bis 16 Fenstern der Schallschutzstufe II auszustatten.

# Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## 5. Einfriedungen

An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur senkrechte Zäune aus Holzlatten oder als Hanichelzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m bzw. freie Vorgartenfläche zulässig.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur senkrechte Zäune aus Holz oder silbergraue Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen. Die Zäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

## 6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 3,00 m zulässig. Sie sind ausschließlich als Trockenmauern bzw.

Bruchsteinmauern aus Naturstein auszuführen und zu begrünen.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

## 7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt (Honigbienen, zahlreiche Wildbienenarten, Nachfalter und andere Insekten) 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. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der Bayer. Bauordnung Artikel 6 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## 10. Schutz des Grundwassers

10.1 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 auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

10.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Regenwasser - Auslaufzisterne mit mind. 4,00 m<sup>3</sup> Auslaufvolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeführt werden. Die Lage ist im Eingabeplan (auch bei Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

# Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## 11. Begrünung der privaten Flächen

11.1 Mit einer 3,0 Meter breiten, allseitigen Eingrünung (Norden, Osten, Süden und Westen, außer Biotopbereich) sind alle Parzellen in Form einer frei wachsenden Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen, kleinkronigen Bäumen der Wuchsklasse 2 und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste, S. 7). Schmitthecken sind nicht zulässig.

Dabei sind mindestens alle 2,00 m<sup>2</sup> ein Strauch und alle 10 Lfdm ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste S. 8, bzw. Kreisobstsortenliste S. 9 bis 14). Es empfiehlt sich kleinkronige Baumarten der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

11.2 Begrünung der privaten Bereiche:

Die Bepflanzung der Gärten der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste S. 8, bzw. Kreisobstsortenliste S. 9 bis 14). Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich kleinkronige Baumarten der Wuchsklasse 2 zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

11.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze:

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schmitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

## 12. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Parzellen Nr. 1 - Nr. 16

### 12.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaftsbild.

- kartierte Biotopfläche
- Intensiv genutztes Grünland
- Ackerflächen (Gärtnereibetrieb bis vor ca. 7 Jahren)

Die einzelnen Flächen sind in der Flächenbilanz - Bestand, Tabelle 1 aufgelistet und als auch im Lageplan Seite 15 - "Erfassung und Bewertung der Flächen im Geltungsbereich" eingezeichnet.

Tabelle 1

Flächenbilanz - Bestand		m <sup>2</sup>
A	Kartierte Biotopfläche	422,21
B	Intensiv genutztes Grünland	5.056,14
C	Ackerflächen	8.289,64
		13.767,99

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Es ist festzustellen, dass das Vogelaufkommen im Gebiet des Bebauungsplanes nicht sehr groß ist und der Bestand sich nicht von den Arten im angrenzenden Parkbereich des Krankenhauses und des Städt. Friedhofes unterscheidet. Es wurden keine geschützten Arten gesichtet.

# Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## 12.2 Erfassung der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ---- wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

---- Typ A - hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) - unterer Wert

Tabelle 2

Ermittlung Kompensationsfaktor		m <sup>2</sup>	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ A - GRZ > 0,35
A	Kartierte Biotopfläche	422,21	Kategorie III	
B	Intensiv genutztes Grünland	5.056,14	Kategorie I	0,3
C	Ackerflächen	8.289,64	Kategorie I	0,5

## 12.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Siehe hierzu auch den Lageplan Seite 16 - "Eingriff bzw. künftige Nutzung der Teilflächen"

Tabelle 3

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m <sup>2</sup>	Kein Eingriff / Ausgleich m <sup>2</sup>	Betroffene Flächen m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor Typ A - GRZ > 0,35	Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>
A	Kartierte Biotopfläche	311,06	311,06			- 311,06
	neue Biotopfläche		141,07			- 141,07
B	Intensiv genutztes Grünland	5.030,11		4.983,27	0,3	1.494,98
C	Ackerflächen	8.426,81		8.198,03	0,5	4.099,02
D	Kinderspielplatz		134,55			
		13.767,98	586,68	13.181,30		5.141,87

## 12.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

---- Ausgleichsfläche: Flur-Nr. 452 der Gemarkung Bad Kötzing "Am Dampfbach" (siehe Lageplan Seite 17 - Ausgleichsfläche "Am Dampfbach")

---- Ausgleichssituation: 9.576 m<sup>2</sup> Gesamtfläche  
1.530 m<sup>2</sup> bestehende Biotopfläche  
8.046 m<sup>2</sup> intensiv genutztes Grünland  
Hiervon werden 5.142 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche bereitgestellt.

---- Aufwertung: - jährliche Mahd mit Entfernung des Grüngutes und Neupflanzung von Hecken.

Um die Ausgleichsfläche "Am Dampfbach", Teilfläche der Flur-Nr. 452, Gemarkung Bad Kötzing dauerhaft zu schützen, ist eine Dingliche Sicherung vorzunehmen. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham oder Stadt Bad Kötzing.

# Textliche Hinweise

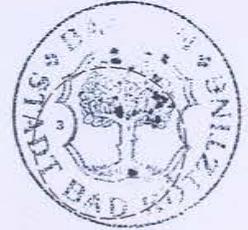
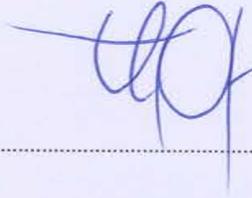
1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen 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, E.ON) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
5. Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 33 BayBO hingewiesen.
6. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
7. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO:  
Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.
8. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom **24.11.2015** die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Herrenweiher", mit Grünordnungsplan, als "WA - Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.01.2016** ortsüblich (an der Amtstafel) bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 26.11.2015



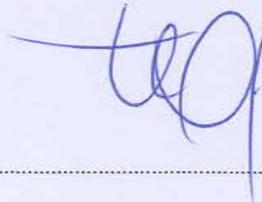
(Siegel)

Hofmann (Erster Bürgermeister)

## 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **30.03.2016** bis **29.04.2016** durchgeführt.

Bad Kötzing, den 02.05.2016



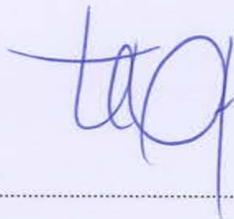
(Siegel)

Hofmann (Erster Bürgermeister)

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom **23.02.2016** hat in der Zeit vom **29.03.2016** bis **29.04.2016** stattgefunden.

Bad Kötzing, den 02.05.2016



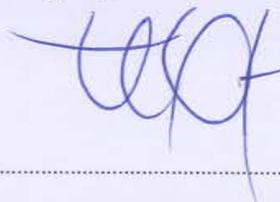
(Siegel)

Hofmann (Erster Bürgermeister)

## 4. Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **10.05.2016** den Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom **10.05.2016** gebilligt.

Bad Kötzing, den 11.05.2016



(Siegel)

Hofmann (Erster Bürgermeister)

## 5. Auslegung

Der Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom **05.08.2016** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.08.2016** bis **16.09.2016** öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am **05.08.2016** (an der Amtstafel) bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 05.08.2016

Hofmann (Erster Bürgermeister)



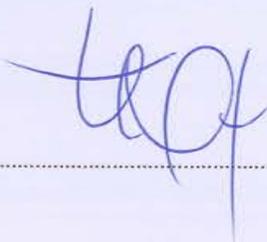
(Siegel)

## 6. Satzung

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom **20.09.2016** den Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.09.2016** als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 21.09.2016

Hofmann (Erster Bürgermeister)



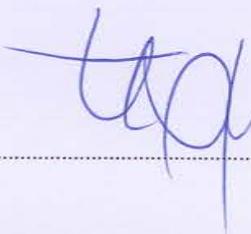
(Siegel)

## 7. Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan wurde am 04.05.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (an der Amtstafel) bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 20.09.2016 ist der Bebauungsplan "Am Herrenweiher" mit Grünordnungsplan in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolge des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 12.06.2017

Hofmann (Erster Bürgermeister)



(Siegel)