

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich werden für die nachfolgend aufgeführten Unterpunkte künftig folgende Textliche Festsetzungen festgesetzt. Die nicht geänderten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, bzw. werden gem. der ausgeführten Gegenüberstellung ersatzlos gestrichen.

- Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung
- Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt und umfasst eine Fläche von 0,29ha.

Gegenüberstellung:

<b><i>Bisherige Festsetzungen</i></b>	<b><i>Neue Festsetzungen</i></b>
<p><b>1. Art der Baulichen Nutzung</b></p> <p>WA - Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO 1990 (alle Flächen im Geltungsbereich des B. Planes) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3, 1 und 2 BauNVO). Bauliche Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 BauNVO) sind unzulässig (§ I Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).</p>	Keine Änderung
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan mittels einer Nutzungsschablone festgelegt. Es unterscheidet: - zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für die Reihenhäuser im Süden  - zwei Vollgeschosse zwingend (Erdgeschossig und 1.Obergeschoss) für die östliche Reihenhausbauung  - drei Vollgeschosse als Höchstgrenze für die Mehrfamilienhäuser bzw. Zentrumsbauten mit Geschäftswohnungen im Norden und Südwesten pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, ausgenommen die Geschäftswohnungsbauten (Mehrfamilienhäuser)</p>	Entsprechend der Nutzungsschablone keine Festsetzung bei Geschossanzahl GRZ 0,4 GFZ 0,8
<p><b>3. Bauweise</b></p> <p>Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) mit Einzelhäusern, Grenzgaragen, Doppelhäusern und Hausgruppen (auch als Reihenhäuser) mit einer Länge von höchstens 50,00 m. Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches sind zusammenhängende</p>	offene Bauweise

Gemeinschaftsgaragen als "Lärmschutzriegel" zulässig. Abweichende Bauweise: wie "offene Bauweise", jedoch Baukörperlänge bis maximal 210 m.	
<b>4. Mindestgröße der Baugrundstücke</b>  bei geplanten Einzelhausgrundstücken – 500m <sup>2</sup> bei geplanten Doppelhausgrundstücken – 350m <sup>2</sup> bei geplanten Reihenhaushausgrundstücken – 200m <sup>2</sup>	keine Regelung / Vorgabe  Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen
<b>5. Gestaltung des Geländes</b>  Aufschüttungen bis max. 1,00m zulässig	<b>Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern</b>  Auffüllungen und Abgrabungen dürfen max. 1,50m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem Baugrundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Stützmauern von max. 1,50m zulässig. Als Höhe der Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer, spätere Sichtfläche
<b>6. Geländestellung und Höhenlage der Wohngebäude</b>  - die im Plan festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten - die Rohdeckenoberkante über dem KG bzw. Erdgeschoßfußboden darf max. 0,30m über dem natürlichen Gelände liegen -Abgrabungen für Belichtung von Kellerräumen sind nicht zulässig	keine Regelung / Vorgabe Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen
<b>7. Gestaltung der Wohngebäude</b> - Seitenverhältnis mind. 5:4 Länge zu Breite, Traufe zu Giebel  - Einheitliche Dachneigungen bei Reihenhäusern und Doppelhäusern  - Dachform Satteldach mit 29°-35° Nebengebäude mit Zeltdach  - Dachdeckung Biber, Pfannen- oder Falzziegel, Ziegelrot, bei abweichenden Dachformen auch Blech-, Kupfer-, Glas- oder Grasdach.  - Dachüberstände am Ortgang max. 0,80m ohne Balkon an der Traufseite max. 1,00m ohne Balkon	keine Regelung / Vorgabe Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen  keine Regelung / Vorgabe Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen  Für Haupt- und Nebengebäude sind Sattel- und Flachdächer mit erforderlicher Attika Dachneigung von 0°-35° zulässig  Die Dachdeckung hat in Rot-, Braun oder Grautönen zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine und Dachziegel zulässig. Bei Flachdächern sind begrünte und mit kiesbeschwerte Dachflächen zulässig.  keine Regelung / Vorgabe Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen

<p>bei Balkonen max. 0,30m über Balkonvorderkante</p> <p>- Dachgauben Zulässig als stehende Einzelgauben im Inneren Drittel des Daches Mit stehenden Fensterformaten Ansichtsfläche max. 1,50m<sup>2</sup> Abstand zwischen Dachgauben das eineinhalbfache der Gaubenbreite Zwerchgiebel über ein ¼ der Dachlänge zulässig</p> <p>- Kniestock Bei Gebäuden mit ausgebauten Dachgeschoss max. 1,00m Bei E+1 und E+U unzulässig Bei Splitlevelgebäuden einseitiger Kniestock zulässig</p> <p>- Sockelhöhe An der Bergseite des Hanges nicht mehr als 0,30m über dem natürlichen Gelände</p> <p>- Traufhöhe Bei E+D, E+1 und E+U: max 6,50m Bei E+1+D und E+U+D: max 7,50m Bei E+U+1: max 8,00m</p> <p>- Materialien Nicht zulässig sind auffällige Fassadenverkleidung wie (Asbest-) Zementplatten, Kunststoffe, glänzendes Metall oder auffällige Zierputze</p>	<p>Dachgauben sind bis zu einer Länge von max. 1/3 der Dachlänge zulässig. Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche anzuordnen.</p> <p>keine Regelung / Vorgabe Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen</p> <p>keine Regelung / Vorgabe Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen</p> <p>Max. zulässige Wandhöhe: 7,50m</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt.</p> <p>Die Außenfassaden sind in Putz oder Holz auszuführen</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, an über 5° geneigten Dachflächen sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen nicht zulässig, auf Flachdächern bis 5° sind aufgeständerte Anlagen zulässig.</p>
<p><b>8. Garagen und Nebengebäude</b></p> <p>Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind als Grenzbebauung, wie im Planteil eingezeichnet, festgelegt. In den städtebaulich verdichteten Wohnbereichen sind Gemeinschaftsgaragen in Zeilen- oder Hofform, wie im Planteil eingezeichnet, festgelegt. Kellergaragen und Garagen auf nicht überbau- baren Grundstücksflächen sind unzulässig. Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind in Bauform, Dachneigung, Materialien und Farben dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen. Zusammengebaute Nachbargaragen müssen</p>	<p>keine Regelung / Vorgabe Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen</p>

<p>einheitliche Dachformen und Dachneigungen erhalten.</p> <p>Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein privater Stauraum von 5,00 m Abstand freigehalten werden. Diese Fläche darf zur Straße hin keine Einfriedung erhalten.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Grundstücken für Familienheime nur mit einer Grundfläche von max. 20m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und architektonisch - gestalterisch in das Baugebiet zu integrieren.</p> <p>Keine Regelung / Vorgabe</p>	<p>Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00m einzuhalten</p> <p>Abstandsflächen für Garagen und Nebengebäude die als Grenzbebauung errichtet werden sind ab der Bestandstrassenoberkante bis zum Schnittpunkt der Dachhautausenkante zu messen. Dies wird Aufgrund des starken Gefälles erforderlich.</p>
<p><b>9. Werbeanlagen</b></p> <p>Bleibt unverändert</p>	<p>Keine Änderung</p>
<p><b>10. Gründordnung</b></p> <p>Bleibt unverändert</p>	<p>Keine Änderung</p>
<p><b>11. Abstandsflächen</b></p> <p>Keine Regelung / Vorgabe</p>	<p>Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBo in der jeweils gültigen Fassung. Ausgenommen die Regelung aus Punkt 8. Garagen und Nebengebäude.</p>

  
 \_\_\_\_\_

Schiebl Florian  
 Schloßstrasse 10  
 93458 Stachriesried  
 www.msplanbau.de

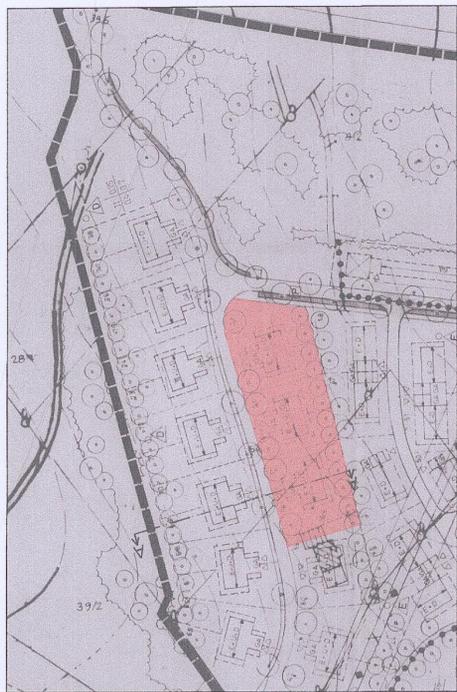
**MIS**  
 Plan&Bau GmbH

H: 0152 02 16 82 43  
 T: 09948 90 31 950  
 F: 09948 90 31 951  
 schiessl@msplanbau.de

  
 \_\_\_\_\_

Markus Hofmann  
 Erster Bürgermeister





Ausschnitt Bebauungsplan  
"Schinderbuckel" Stand 19.03.1993

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Planliche Festsetzungen**

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO 1990

■ ■ ■ Änderungsbereich

■ Baugrenze

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung  
2 = Bauweise O = offene Bauweise  
3 = max. Wandhöhe in m  
4 = Dachneigung  
5 = max. zulässige GRZ  
6 = max. zulässige GFZ

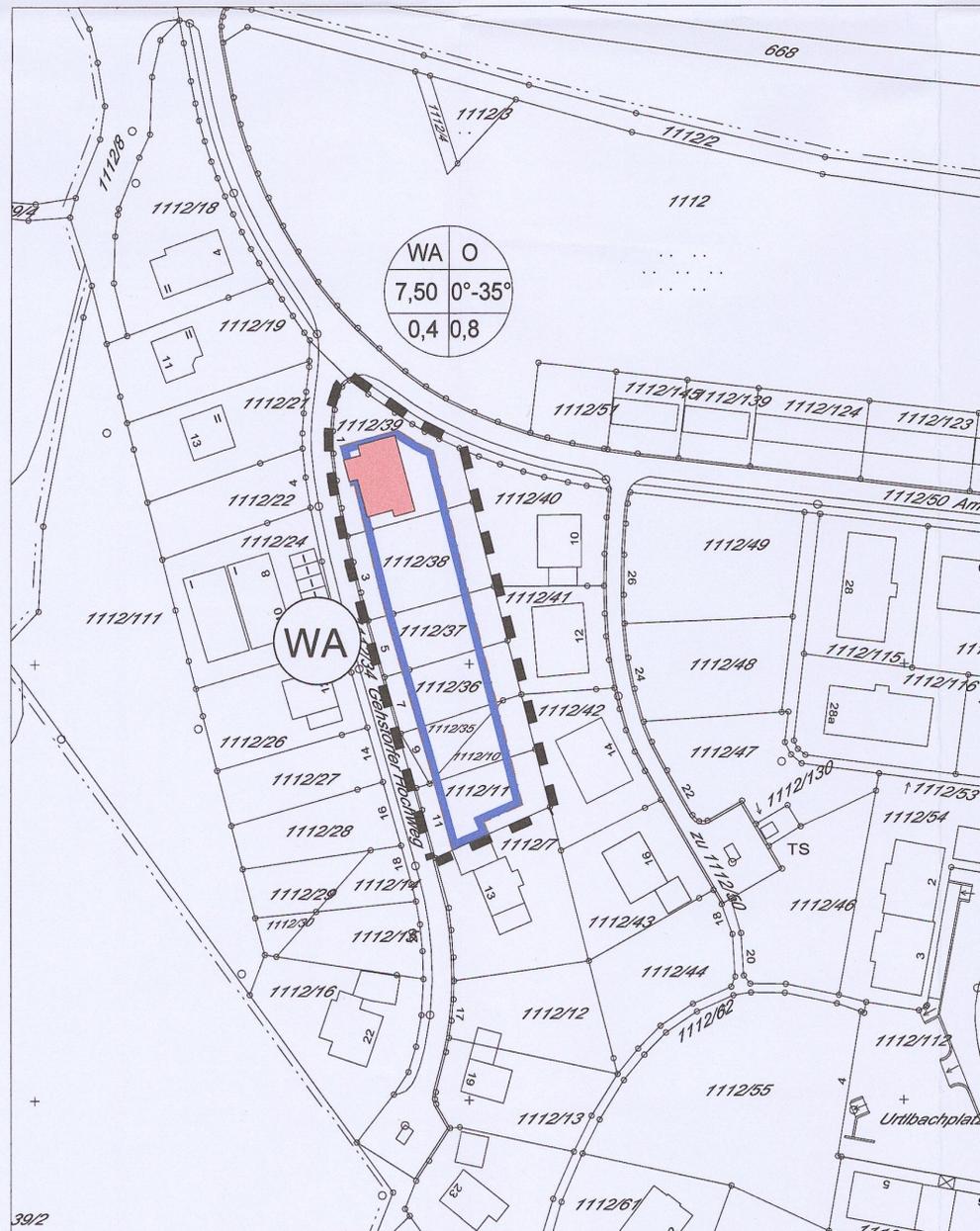
**Planliche Hinweise**

111239 Flurstücksnummer

— Grundstücksgrenzen

□ bestehende Bebauung

■ geplante Bebauung



"Schinderbuckel" B.Nr. 12.01.29 XIV - Deckblatt Nr. 14 M 1:1000

**Verfahrensvermerke:**

**1. Änderungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.07.2016 die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 05.08.2016



*[Signature]*  
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

**2. Billigungsbeschluss und Auslegung**

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und der Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" -Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 19.07.2016 in der Sitzung vom 19.07.2016 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 19.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgelegt.

Bad Kötzing, den 05.08.2016



*[Signature]*  
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

**3. Satzung**

Die Stadt Bad Kötzing hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2016 den Bebauungsplanes "Schinderbuckel" -Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 22.09.2016



*[Signature]*  
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

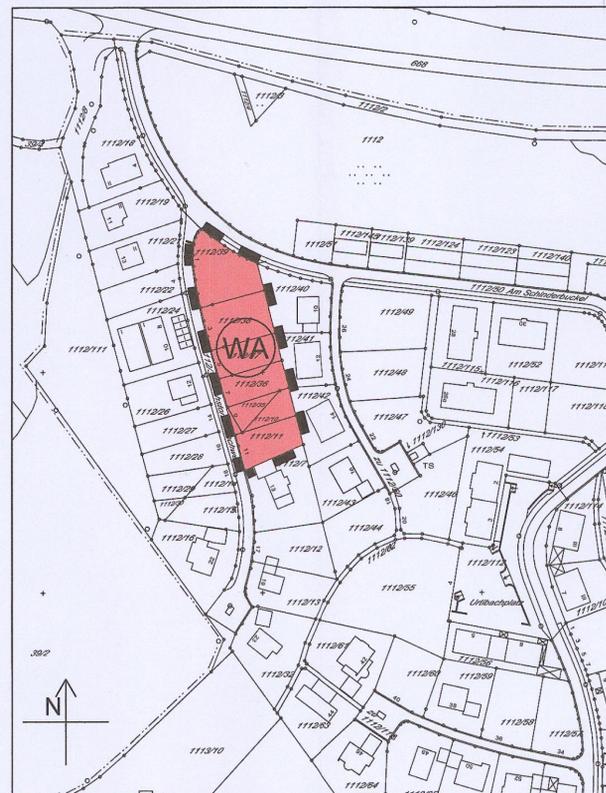
**4. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 wurde am 05.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.  
Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Baubauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden

Bad Kötzing, den 05.10.2016



*[Signature]*  
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1:2000

**SATZUNG**

**über den Bebauungsplan  
"Schinderbuckel" B.Nr. 12.01.29 XIV  
Deckblatt Nr. 14**

gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

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 i.d.F. vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Verfahrensvermerke  
- Übersichtsplan M 1:2000 vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016  
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 und Legende vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016  
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016

**§ 3 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 05.10.2016



*[Signature]*  
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

**Bebauungsplan  
"Schinderbuckel"  
B.Nr. 12.01.29 XIV**

**Deckblatt Nr. 14**  
im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)



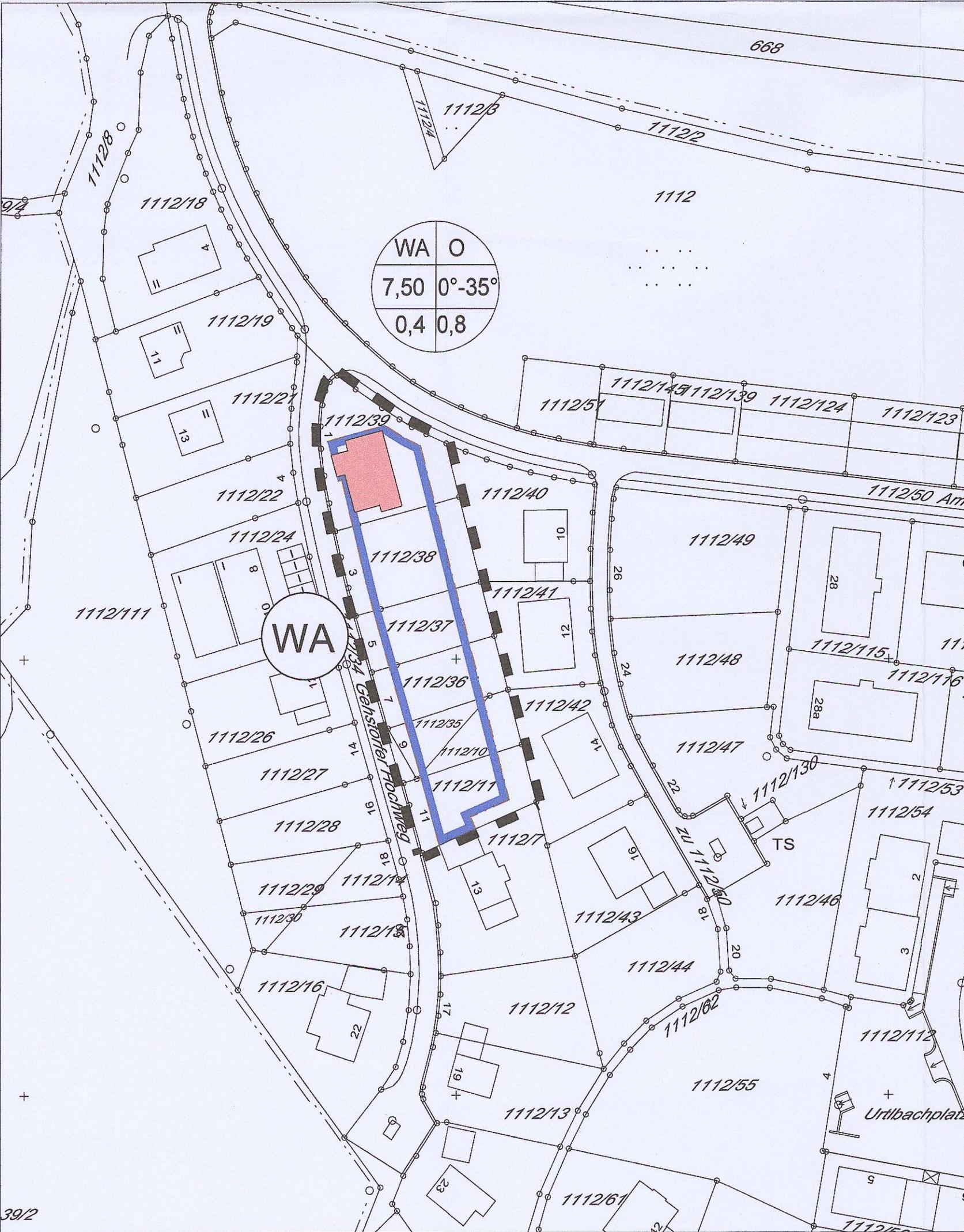
**STADT BAD KÖTZTING**  
LANDKREIS CHAM

**A. Planteil mit Verfahrensvermerken**

*[Signature]*  
Schiessl Florian, staatlich geprüfter Bautechniker,  
Schloßstraße 10, 93458 Eschlkam / Stachriesried  
Tel. 09948/ 90 31 950; schiessl@msplanbau.de



Planungsstand: 19.07.2016  
geändert: 20.09.2016



WA	O
7,50	0°-35°
0,4	0,8

WA

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Planliche Festsetzungen

**WA**

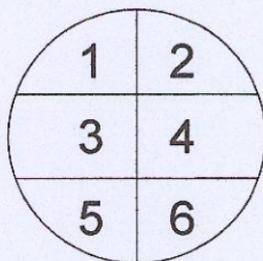
Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO 1990



Änderungsbereich



Baugrenze



1 = Art der Nutzung  
2 = Bauweise O = offene Bauweise  
3 = max. Wandhöhe in m  
4 = Dachneigung  
5 = max. zulässige GRZ  
6 = max. zulässige GFZ

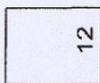
## Planliche Hinweise

*1112/39*

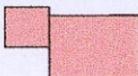
Flurstücksnummer



Grundstücksgrenzen



bestehende Bebauung



geplante Bebauung

# Verfahrensvermerke:

## 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.07.2016 die 14. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 05.08.2016



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

## 2. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und der Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" -Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 19.07.2016 in der Sitzung vom 19.07.2016 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. 19.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 öffentlich ausgelegt.

Bad Kötzing, den 05.08.2016



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

## 3. Satzung

Die Stadt Bad Kötzing hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2016 den Bebauungsplanes "Schinderbuckel" -Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 22.09.2016



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

## 4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 14 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 wurde am 06.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Baubaungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden

Bad Kötzing, den 05.10.2016



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

# SATZUNG

## über den Bebauungsplan "Schinderbuckel" B.Nr. 12.01.29 XIV Deckblatt Nr. 14

gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

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 i.d.F. vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M 1:2000 vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M 1:1000 und Legende vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 19.07.2016 geändert: 20.09.2016

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 05.10.2016



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)