

LEGENDE:

1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	zulässige Bauweise
SO = Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung	a = abweichend
maximale Gebäudehöhe in m	Grundflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse	
zulässige Dachneigung (DN) maximal in °	zulässige Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Bereich der max. Wandhöhe an der Südfassade des Lebensmittelmarktes

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze

V straßenbegleitende Grünfläche

Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, und § 9 Abs. 6 BauGB)

PF 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlichen Festsetzungen PF1 bis PF2

○ Zu pflanzender Baum gem. textlichen Festsetzungen

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FOK maximal zulässige Erdgeschossrofußbodenhöhe

TF 1 Abgrenzung der Teilflächen zur Lärmkontingentierung mit Teilflächennummer (die Werte sind der LEK Tabelle in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen)

☀ Richtungssektoren Immissionsschutz

Örtliche Bauvorschriften

w Flächen für Werbeflyer

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen!

2. Planzeichen als Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

— Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

□ Bestehende Gebäude mit Hausnummer

△ Sichtdreieck

NUTZUNGSSCHABLONE:

SO E	a
GH = max. 9m	GRZ max. 0,8
I	
DN = max. 15°	SD+FD+PD

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) in der Fassung vom 18.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis 16.02.2015 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.12.2014 hingewiesen.

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) in der Fassung vom 18.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.12.2014 bis zum 03.02.2015 beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) in der Fassung vom 03.03.2015 als Sitzung beschlossen.



Bad Kötzing, den 04.03.2015
Bad Kötzing
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) wurde am 20.04.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Tag wird die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) mit Begründung zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) eingesehen werden kann.

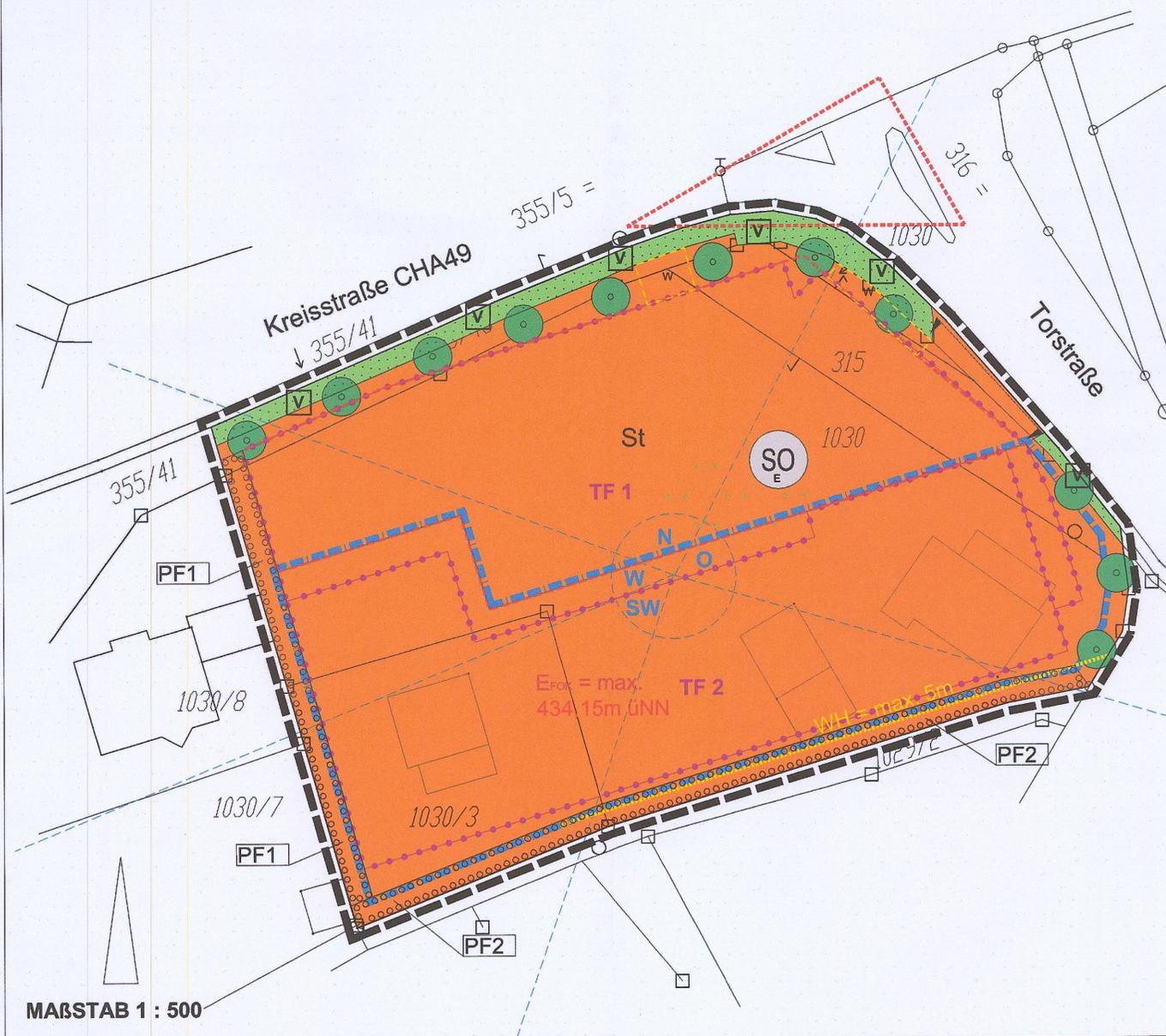
Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs.1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.



Bad Kötzing, den 10.06.2015
Bad Kötzing
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) M 1 / 500



ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"Auf der Platte" S.Nr. 12.01.10.VII
(mit Deckblatt Nr. 8) Beschränkung: 20.04.2015
(gem. § 13a BauGB) Sg. 50

FLURNR. 315, 355/48, 1030, 1030/3; GEMARKUNG BAD KÖTZING, LANDKREIS CHAM, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ
Übersichtslageplan

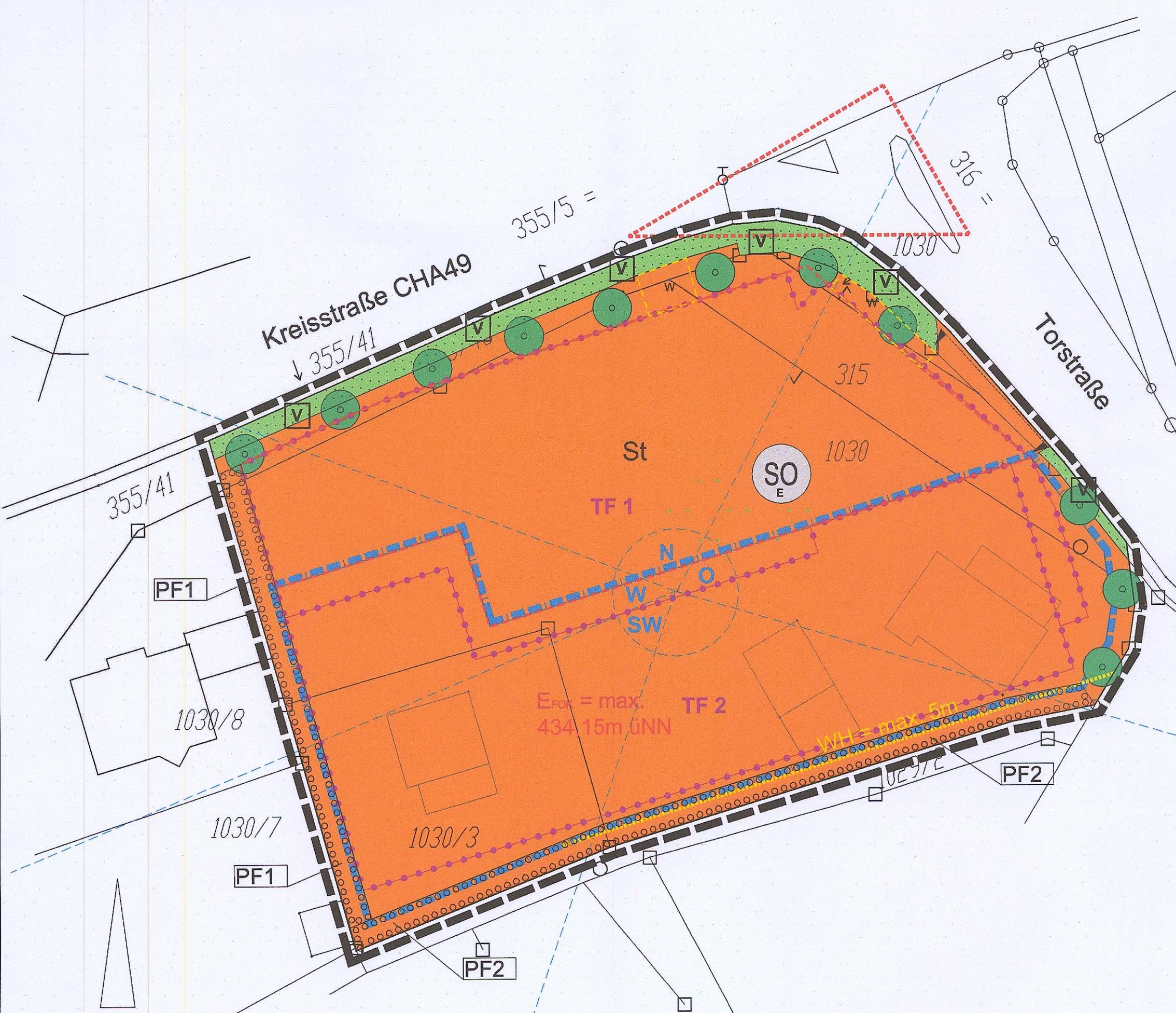


PLANZEICHNUNG (TEIL A) MAßSTAB 1 : 500
mit Verfahrensvermerke
FASSUNG VOM 18.12.2014, redaktionell geändert: 03.03.2015



Bad Kötzing, den 10.06.2015
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

PLANVERFASSER:
DIPLO.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STADTPLANER SRL
POMMERNSTRASSE 20
993073 NEUTRAUBLING
TEL 09401 958993-0
FAX 09401 958993-1
INFO @ B-BARTSCH.DE

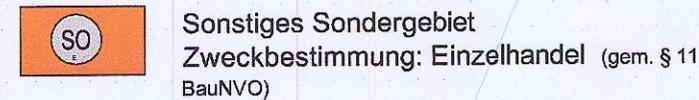


LEGENDE:

1. Festsetzungen

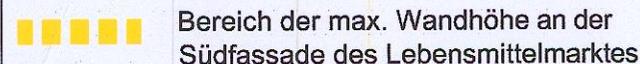
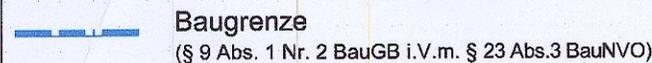
Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



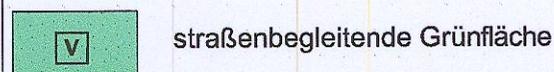
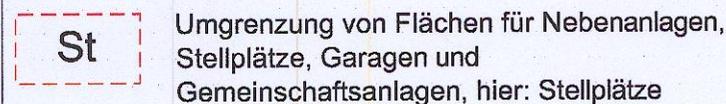
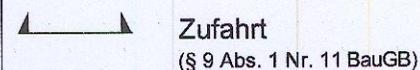
Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	zulässige Bauweise
SO = Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung	a = abweichend
maximale Gebäudehöhe in m	Grundflächenzahl
max. Zahl der Vollgeschosse	
zulässige Dachneigung (DN) maximal in °	zulässige Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach FD = Flachdach



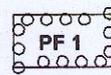
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, und § 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlichen Festsetzungen PF1 bis PF2



Zu pflanzender Baum gem. textlichen Festsetzungen

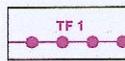
Sonstige zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe

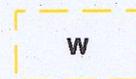


Abgrenzung der Teilflächen zur Lärmkontingentierung mit Teilflächennummer (die Werte sind der LEK Tabelle in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen)



Richtungssektoren Immissionsschutz

Örtliche Bauvorschriften



Flächen für Werbeflyer

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zu entnehmen !

2. Planzeichen als Hinweise

/ Nachrichtliche Übernahme



Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern



Bestehende Gebäude mit Hausnummer



Sichtdreieck

NUTZUNGSSCHABLONE:

	a
GH = max. 9m	GRZ max. 0,8
I	
DN = max. 15°	SD+FD+PD

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) in der Fassung vom 18.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2015 bis 16.02.2015 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.12.2014 hingewiesen.

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) in der Fassung vom 18.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.12.2014 bis zum 03.02.2014 beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.03.2015 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) in der Fassung vom 03.03.2015 als Satzung beschlossen.



Bad Kötzing, den 04.03.2015
Bad Kötzing

Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

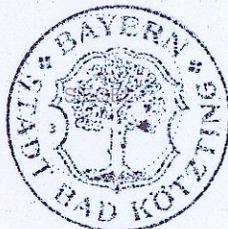
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) wurde am 20.04.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Tag wird die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) mit Begründung zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 8) eingesehen werden kann.

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

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs.1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.



Bad Kötzing, den 10.06.2015
Bad Kötzing

Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

1. SATZUNG

Die Stadt Bad Kötzing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. §12 – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I. S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO –) i. d. F. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 17.11.2014 (GVBl S. 478), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVBl. S. 366), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, des Art.4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S. 82), zuletzt geändert am 22.07.2014, und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 22.08.2013 folgenden Bebauungsplan

8. Deckblattänderung „Auf der Platte“ Sondergebiet „Einzelhandel“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seite: 2 - 8
- Teil C: Hinweise und Empfehlungen Seite: 10 - 13
- Teil D: Begründung 12 Seiten
- Teil E: Anlage Schalltechnische Untersuchung vom 30.07.2013
- Teil F: Anlage Gutachterliche Stellungnahme Popien & Partner vom 24.05.2013

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich der 8. Deckblattänderung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel“ Fl.-Nrn.: 315, 355/48, 1030, 1030/3 der Gemarkung Bad Kötzing

gilt die

ausgearbeitete Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken (Teil A) in der Fassung vom 18.12.2014, redaktionell ergänzt 03.03.2015, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C), der Begründung (Teil D), und den Anlagen (Teil E) den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,69 ha innerhalb welcher kleinflächige Einzelhandelnutzungen für gebietsversorgende Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs in einer Flächengröße von ca. 0,2 ha entstehen sollen, sowie eine Neuordnung von Straßenverkehrsflächen mit Begleitgrün auf einer Fläche von ca. 0,03 ha.

Teil B: Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich der 8. Deckblattänderung des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Es erfolgt eine Gliederung des Baugebiets hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens nach Ziff. 2.5 der textlichen Festsetzungen.

2.1.1 Sondergebiet Einzelhandel

Das Sondergebiet Einzelhandel dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art mit dem Sortiment **Lebensmittel** samt Randsortimenten im **Nonfood- Bereich** mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **1.000 m²** im Sondergebiet Einzelhandel i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment **Getränke** samt üblicher Randsortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **510 m²** im Sondergebiet Einzelhandel i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment **Backwaren** samt üblichen Randsortimenten incl. integrierter Einheit für Schank- und Speisewirtschaften mit Lebensmittelverkauf für den sofortigen Verzehr mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **85 m²** im Sondergebiet Einzelhandel i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO.
- Eine Terrassenfläche für die Bewirtung mit max. 30 m², welche räumlich dem nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Backwaren zugeordnet ist. Die Terrassenfläche darf ausschließlich auf der Nordseite des geplanten Gebäudes liegen und die seitliche Gebäudekante nicht überschreiten.
 - Verkaufsflächen sind:

Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung.

Überdachte Freiflächen für den Verkauf zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.
- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr des Sondergebietes Einzelhandel. Im Bereich der Stellplätze ist das Errichten einer Einkaufswagenbox zulässig.
- Dem Sondergebiet Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. (1) BauNVO.

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Spielhallen und der Betrieb von Geldspielautomaten sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl /Zahl der Vollgeschosse

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Sondergebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 i.S. des § 19 BauNVO festgesetzt.

Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.2.2 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie Flächen für Stellplätze sind der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude)

Höhenlage

Das Niveau der jeweils maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (FOK_R max.) ist in der Planzeichnung angegeben.

Gebäudehöhe

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen. Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (FOK_R) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Auf der Breite des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches ist eine maximale Wandhöhe von 5,0m an der Gebäudesüdseite festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe, der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika bzw. der Schnittpunkt Dachhaut Außenwand.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweise (a): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge sowie mit nur einseitigem Grenzanbau zulässig.

Dem Sondergebiet Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im SO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze, zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im SO ausnahmsweise nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Stellplätze, zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind grundsätzlich einzuhalten.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO 0,25H, jedoch mindestens 3m.

Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Ziff. 6. BayBO beinhaltet. Eine Abstandsfläche von 1H wird in den Bereichen an der Südgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB angewendet.

2.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

2.4.1 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortsgängen, zulässig. Dabei sind nur liegende Anlagen und in blendfreier Ausführung zulässig.

2.4.2 Werbeanlagen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) vorgesehenen Flächen sind Werbepylone und Fahnenmasten mit max. 7,0 m Gesamthöhe zulässig. Bezugspunkt ist der höchsten Punkt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche im vom Fundament des Pylon überstellten Bereichs.

Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen an der Süd- und Westseite der Fassade des Hauptbaukörpers sind unzulässig.

Es sind bis zu 9 Fahnen in max. 3 Gruppen zulässig

2.4.3 Versorgungsleitungen

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

2.4.4 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Auf Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum ist aus gestalterischen Gründen zu verzichten, sofern keine Vorschriften oder Belange der Sicherheit dem entgegenstehen. Schranken im Zufahrtsbereich sind zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter, soweit erforderlich, zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern die daraus resultierenden Abstandsflächen eingehalten werden.

2.5 Immissionsschutz

Zulässig sind gemäß Schalltechnischer Untersuchung der GEO.VER.S.U.M zur Lärmkontingentierung (Anlage und Bestandteil der textlichen Festsetzungen der Satzung) in den Teilflächen Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.; ohne Grünflächen) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle und der Darstellung der Richtungssektoren in der Planzeichnung weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Lärmkontingente	
	Tag	Nacht
TF 1	64	50
TF 2	58	41

Teilfläche	Lärmkontingente (Nord + Ost)		Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	67	52	3	2
TF 2	66	52	8	11

Teilfläche	Lärmkontingente (Süd-West)		Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	64	54	0	4
TF 2	64	43	6	2

Teilfläche	Lärmkontingente (West)		Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	65	53	1	3
TF 2	62	41	4	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch $LEK_{i,j}$ zu ersetzen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Teilflächen der Lärmkontingentierung festgesetzt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Die Fahrwege von Parkplätzen sind zu asphaltieren.

Verflüssiger und Kühlaggregate dürfen nicht an der aufsteigenden, südlichen Außenwand angebracht werden.

2.6 Grünordnerische Festsetzungen

2.6.1 Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil, Schutz von festgesetzten Pflanzungen

In den Teilflächen des Sondergebiets sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Teilfläche 15 % der gesamten Teilfläche. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen und naturnahe Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1-2 BauNVO sind in den Grünflächen und den zu bepflanzenden Flächen nicht zulässig.

2.6.2 Pflanzbindungen

PF1:

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten Pflanzflächen PF1 unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens zwei- bis vierreihige Strauchpflanzungen auf 50 % der Länge mit heimischen Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzulegen. In der Fläche der Pflanzbindung sind naturnahe Entwässerungsmulden erlaubt. Die Bepflanzung erfolgt oberhalb und an den Böschungsrändern der Mulden. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten von Sträucher in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu wählen. Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe, Pflanzabstand: 1,0 m x 1,50 m.

Pflanzenliste:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Europäische Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>		Besen-Ginster
<i>Genista tinctoria</i>		Färber-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	-	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes uva-crispa</i>	-	Stachelbeere
<i>Rosa canina, rubiginosa</i>		Wild-Rosen
<i>Rubus caesius</i>	-	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	-	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>		Trauben-Holunder
<i>Salix aurita</i>		Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>		Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>		Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

PF2:

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 1-2-reihige Strauchpflanzungen auf mindestens 80 % der Länge mit heimischen Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste anzulegen. In der Fläche der Pflanzbindung ist die Anlage eines Fußweges und naturnahe Entwässerungsmulden erlaubt. Die Bepflanzung erfolgt oberhalb und an den Böschungsrändern der Mulden. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten von Sträucher in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu wählen. Mindestqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe. Pflanzabstand: 1,0 m x 1,50 m.

Pflanzenliste:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Europäische Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> agg.	-	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes uva-crispa</i>	-	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Rubus caesius</i>	-	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	-	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzung von Baumhochstämmen

Gemäß Planzeichnung (Teil A) sind an den nördlichen und nordöstlichen Randbereichen Baumhochstämmen der 1. Wuchsordnung im Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm aus der folgenden Pflanzliste pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gewöhnliche Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rot-Buche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	-	Berg-Ulme

Der Standort kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten geringfügig angepasst werden.

2.6.3 Mindestbegrünung

Pro 8 oberirdischer PKW – Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang der folgenden Pflanzliste:

Pflanzenliste Straßenbäume

<i>Acer platanoide</i>	Spitz-Ahorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Innerhalb des Sondergebiets anderweitig festgesetzte Pflanzbindungen von Bäumen können darauf angerechnet werden.

2.6.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in Freiflächengestaltungsplänen zu den Bauanträgen nachzuweisen.

3. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.UM, Traitsching vom 30.07.2013
- Fachgutachterliche Stellungnahme von Popien & Partner von Mai 2013

Hinweis: *Genannte Anlagen befinden sich als gesonderter und zusammengefasster Teil (Teil E) im Anhang.*

4. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

4.1 Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch die Schutzmaßnahmen sowie durch evtl. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Grund- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen nach den anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserdichte Wanne) empfohlen. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Kellerbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen, ist dies zu berücksichtigen.

Auch zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächten, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Auf die DIN 18915 – Bauwerksabdichtungen wird hierbei verwiesen.

4.2 Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadloose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzing wird hingewiesen.

4.3 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

4.4 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Seitens der Stadt wurde für den Geltungsbereich kein Bodengutachten beauftragt.

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

4.5 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

4.6 Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Es empfohlen an schnell erreichbaren Stellen gut sichtbar geeignete amtlich zugelassene Handfeuerlöscher in ausreichender Zahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereitzustellen. Die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort sind nach den geltenden technischen Regeln festzulegen.

4.7 Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

4.8 Immissionsschutz

Die Einkaufssammelboxen sollten eingehaust werden.

Es wird empfohlen, die Andienung nachts auf 1 LKW-Anlieferung zu beschränken. Dabei sollte die LKW-Be- und Entladung günstigenfalls in der dafür eingehausten Ladezone erfolgen. Tore einer Ladezone sollten bei einer nächtlichen Be- und Entladung geschlossen sein. Diese Maßnahme ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung weiter zu konkretisieren. Die Einhaltung der Lärmobergrenzen ist dabei nachzuweisen.

Es wird empfohlen, dass keine Lautsprecher im Freien zulässig sind.

4.9 Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

4.10 Stellplatz

Es wird empfohlen, dass während der Ladenschlusszeiten der Parkplatz für Fahrzeuge gesperrt wird, die nicht der Anlieferung dienen.

4.11 Beleuchtung im Aussenbereich

Es wird empfohlen bei den Außenbeleuchtungen zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt (Honigbienen, zahlreiche Wildbienenarten, Nachtfalter und andere Insekten) nur warmweiße LED -Lampen zu verwenden.

4.12 DIN-Normen

Die im Bebauungsplan erwähnten DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin bezogen werden oder beim Landratsamt Cham, im jeweilig zuständigen Sachgebiet, zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

4.13 Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümernwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

PT112, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,

Fax: 0391-580213737,

Email: planauskunft.sued@telekom.de.

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen,

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

4.14 Bayernwerk AG

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass das Baugebiet „Auf der Platte“ an unser Ortsgasversorgungsnetz Bad Kötzing angeschlossen wurde.

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere

für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Planverfasser:

Neutraubling, den 24.8.15


DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL.: 09401 958993-0
FAX: 09401 958993-1
INFO @ B - BARTSCH.DE

ausgefertigt:

Stadt Bad Kötzting

Vertreten durch

Ersten Bürgermeister Markus Hofmann

Herrenstrasse 5

93444 Bad Kötzting

Bad Kötzting, den 27.08.2015



.....
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister