

# ZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV 90)

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Baugrenze

1	2
3	4
5	6

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

## PLANLICHE HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen

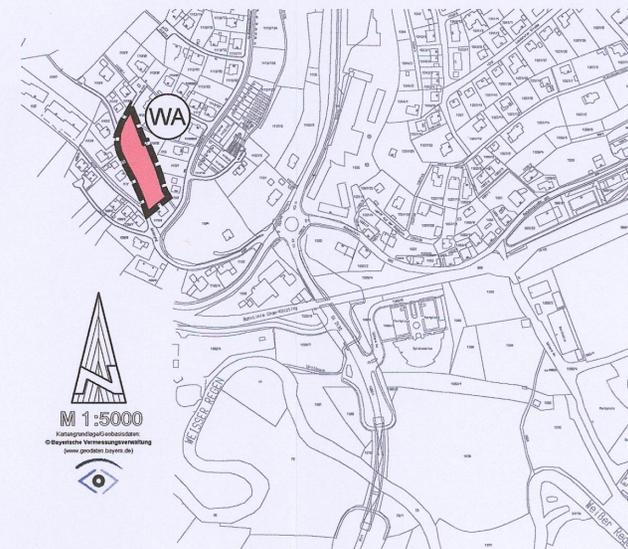
bestehende Bebauung

vorhandene Flurstücksnummer

vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)

vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)

Höhenschichtlinie



## VERFAHRENSVERMERKE:

### 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.11.2014 die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 05.12.2014  
  
 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

### 2. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 10.12.2014 in der Sitzung vom 25.11.2014 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 10.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2014 bis 14.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Bad Kötzing, den 13.01.2015  
  
 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

### 3. Satzung

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2015 den Bebauungsplan "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 21.01.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 29.01.2015  
  
 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

### 4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 21.01.2015 wurde am 27.01.2015 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 Bebauungsplan 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 10.02.2015  
  
 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

## SATZUNG

über den Bebauungsplan

### „Schinderbuckel“ - Deckblatt Nr. 12 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. 91 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.01.2015 als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.01.2015 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:  
 - Verfahrensvermerke  
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 21.01.2015  
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 21.01.2015  
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 21.01.2015

#### § 3 Inkrafttreten

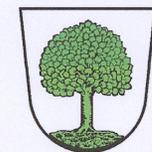
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 10.02.2015  
  
 Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

## Bebauungsplan "Schinderbuckel"

### Deckblatt Nr. 12

im beschleunigten Verfahren  
 gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)



## STADT BAD KÖTZTING

LANDKREIS CHAM

### A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

**Brandl & Preischl**

Weinbergstraße 28 93413 Cham

Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9

email: info@brandl-preischl.de

Bauvorlageberechtigt 52142

Bayrische Ingenieurkammer Bau

BaylkaBau

Planungsstand: 10.12.2014

21.01.2015

WA	O
8,00	5 - 40°
0,40	0,70



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



M 1:1000

# ZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV 90)

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN



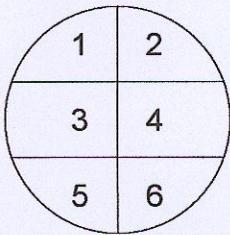
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990



Abgrenzung des Geltungsbereiches

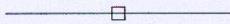


Baugrenze

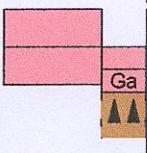


- 1 = Art der Nutzung
- 2 = Bauweise: O = offene Bauweise
- 3 = max. Wandhöhe
- 4 = Dachneigung
- 5 = max. zulässige GRZ
- 6 = max. zulässige GFZ

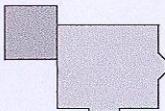
## PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



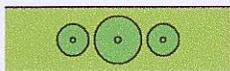
gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen



bestehende Bebauung

392

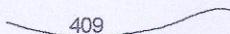
vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)



Höhenschichtlinie

# VERFAHRENSVERMERKE:

## 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.11.2014 die 12. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 05.12.2014

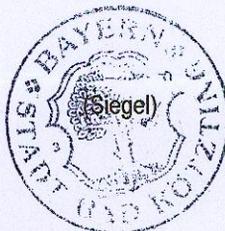


Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

## 2. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 10.12.2014 in der Sitzung vom 25.11.2014 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 10.12.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2014 bis 14.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Bad Kötzing, den 19.01.2015



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

### 3. Satzung

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2015 den Bebauungsplan "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr.12 im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 21.01.2015, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 29.01.2015



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

### 4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Schinderbuckel" - Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 21.01.2015 wurde am 24.02.2015 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 Bebauungsplan 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 10.04.2015



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

# SATZUNG

über den Bebauungsplan

## „Schinderbuckel“ - Deckblatt Nr. 12

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. 91 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.01.2015 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.01.2015 maßgebend.  
Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 21.01.2015
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 21.01.2015
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 21.01.2015

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 10.04.2015



Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

## **Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzting die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

Die Änderung betrifft die Flurnummern 1113/3, 1113/4, 1113/7 und 1113/8 der Gemarkung Bad Kötzting des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ in der Fassung vom 19.03.1993. Die Flurnummern 1113/4 ist bereits bebaut. Für die restlichen 3 Parzellen liegen bereits eingabereife Baupläne vor.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Bad Kötzting und umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 soll aufgrund der überwiegend veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen geändert werden. Dadurch soll im Änderungsbereich eine architektonisch moderne, den aktuellen Erfordernissen entsprechende Bebauung ermöglicht werden. Die Erfordernis der Bebauungsplanänderung begründet sich auch durch die örtlichen Gegebenheiten im Geltungsbereich. Die betroffenen Grundstücke fallen stark nach Osten hin ab und weisen Gefälle von 20 – 27 % auf. Durch die starke Hanglage sind die bestehenden Festsetzungen mit einer modernen Gestaltung der Wohnbebauung quasi nicht zu vereinbaren. Dies betrifft v.a. die Festsetzungen für Dachformen und –deckung, Zahl der Vollgeschosse, max. zulässige Abgrabungen und Auffüllungen, usw. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit im Hinblick auf eine moderne Architektur für junge Familien ausreichend begründet.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten (die bisherigen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen):**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt und umfasst eine Fläche von 0,27 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Bereich des Geltungsbereiches „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (Bundesgesetzblatt I, S. 1548).

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind GRZ und GFZ als Höchstwerte anzuwenden.

max. GRZ = 0,40; max. GFZ = 0,70

#### 5. Bauweise

Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind unzulässig.

#### 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen frei wählbar.

Für die Dachneigungen der Wohnbebauung und Garagen wird festgesetzt:

Sattel- und Walmdächer: 15° – 40°

Pult- und Zeldächer: 5° – 25°

Die Dachdeckung hat in den Rot-, Braun oder Grautönen zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen zulässig.

Bei Carports sind außerdem Gründächer zulässig.

max. zulässige Wandhöhen: 8,00 m

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

Die Außenfassaden sind in Putz oder Holz auszuführen.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

#### 7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Carports sind zulässig.

max. zulässige Wandhöhen: 3,50 m

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

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Bei Garagen sind Gründächer zulässig.

#### 8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen dürfen max. 2,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 3,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Zur Terrassierung auf dem Grundstück sind Stützmauern von max. 3,50 m Höhe zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## 11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe aus Holz und Metall.

Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

## 12. Bepflanzung und Eingrünung

### 12.1 Pflanzliste

Für die Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

#### Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Esche (*Fraxinus excelsior*),  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),  
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),  
 Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Walnuss (*Juglans regia*),  
 Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),

Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),  
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
 Sal-Weide (*Salix caprea*),  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

## 12.2 Begrünung der privaten Grün- und Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 12.1):  
 Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Schnitthecken sind straßenseits und zur freien Landschaft hin aus Gründen des Landschaftschutzes und zur Verbesserung des Ortsbildes unzulässig.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und 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 auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
 Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG Netzcenter Regen / Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Für die Außenbeleuchtung sollen insektenfreundliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.
6. Im Planungsgebiet kann Schichtenwasser nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
 Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
 Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regen-, bzw. Mischwasserkanal.

## GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

BISHER	NEU
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO 1990 (alle Flächen im Geltungsbereich des B. Planes) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (S 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 (5 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).</p>	<p>Das Baugebiet ist im Bereich des Geltungsbereiches „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (Bundesgesetzblatt I, S. 1548).</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan mittels einer Nutzungsschablone festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für die Reihenhäuser im Süden (GFZ = 0,7)</li> </ul> <p>Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, ausgenommen die Geschoßwohnungsbauten</p>	<p>Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind GRZ und GFZ als Höchstwerte anzuwenden.</p> <p>max. GRZ = 0,40; max. GFZ = 0,70</p>
<p><b>Bauweise</b></p> <p>Offene Bauweise (S 22 Abs.2 BauNVO) mit Einzelhäusern, Grenzgaragen, Doppelhäusern und Hausgruppen (auch als Reihenhäuser) mit einer Länge von höchstens 50,00 m.</p>	<p>Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO ist die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Doppelhäuser sind unzulässig.</p>
<p><b>Mindestgröße der Baugrundstücke</b></p> <p>bei geplanten Einzelhausgrundstücken: 500 m<sup>2</sup></p>	<p>keine Regelung</p>
<p><b>Gestaltung des Geländes</b></p> <p>Das natürliche Gelände darf zugunsten des Landschaftsbildes nicht unnötig verändert oder gestört werden. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis maximal 1,00 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschung anzupassen.</p>	<p><b>Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern</b></p> <p>Auffüllungen dürfen max. 2,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 3,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Stützmauern entlang den Straßenzügen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück sind Stützmauern von max. 3,50 m Höhe zulässig.</p>

<p><b>Gebäudestellung und Höhenlage der Wohngebäude</b></p> <p>Die im Plan festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten; sie muss gegenüber Aufbauten und Nebengebäuden dominieren.</p> <p>Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß (Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände an der Bergseite des Hanges liegen. Nicht erlaubt sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen.</p> <p>Bei mehr als 1,50 m Höhendifferenz, auf die Haustiefe gerechnet, ist talseitig ein freiliegendes Untergeschoß zulässig.</p>	<p>keine Regelung / Vorgabe</p>
<p><b>Gestaltung der Wohngebäude</b></p> <p>Das Seitenverhältnis Länge zu Breite, Traufe zu Giebel muss mind. 5:4 betragen.</p> <p>Doppelhäuser, Reihenhäuser und mittels Nebengebäuden zusammengebaute Nachbarhäuser müssen einheitliche Dachneigung erhalten.</p> <p>Dachformen: Satteldach mit <math>32^\circ \pm 3^\circ</math> beidseitig gleicher Dachneigung; Zeltdach für Nebengebäude nach Darstellung im Planteil; Als Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bei den Mehrfamilienhäusern und bei den Zentrumsgebäuden abweichende Dachformen zulässig.</p> <p>Dachdeckung: Biber, Pfannen- oder Falzziegel; ziegelrot; Bei abweichenden Dachformen gemäß 7.3 auch Blech-, Kupfer-, Glas- oder Grasdach</p> <p>Dachüberstände: am Ortgang max. 0,80 m ohne Balkon an der Traufseite max. 1,00 m ohne Balkon bei Balkonen max. 0,30 m über Balkonvorderkante. Im Bereich der Balkonvorderkante müssen zur gestalterischen Einbindung Stützen bis zur Geländeoberkante gesetzt werden. (Möglichkeit für Holzverschalungen "Oberpfälzer Schrou" an der Giebelseite - und Wintergarten)</p> <p>Dachgaupen: Zulässig als stehende Einzelgaupen im inneren Drittel des Daches, mit Satteldach oder abgewalmtem Dach und stehenden Fensterformaten sowie einer Ansichtsfläche von maximal 1,5 m<sup>2</sup>;</p>	<p>keine Regelung / Vorgabe</p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p> <p>Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen frei wählbar. Für die Dachneigungen der Wohnbebauung und Garagen wird festgesetzt: Sattel- und Walmdächer: <math>15^\circ - 40^\circ</math> Pult- und Zeltdächer: <math>5^\circ - 25^\circ</math></p> <p>Die Dachdeckung hat in den Rot-, Braun oder Grautönen zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen zulässig. Bei Carports sind außerdem Gründächer zulässig.</p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p>

<p>der Abstand zwischen Gaupen muß das eineinhalbfache der Gaupenbreite betragen. Zulässig sind auch "Zwerchgiebel" bis zu einer Breite von einem Viertel der Dachlänge.</p> <p><b>Kniestock:</b> Bei den Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß nicht über 1,00 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenhaut; bei E + 1 und E + U unzulässig. Für Gebäude mit geländebedingter Split-level-Konstruktion (gegeneinander höhenversetzte Geschoßebenen) ist ein einseitiger Kniestock zulässig.</p> <p><b>Sockelhöhe:</b> an der Bergseite des Hanges nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände</p> <p><b>Traufhöhe:</b> bei E+D, E+1 und E+U: max. 6,50 m bei E+1+U und E+U+D: max. 7,50 m bei E+U+1: max. 8,00 m</p> <p><b>Materialien:</b> Nicht zulässig sind auffällige Fassadenverkleidungen wie (Asbest-) Zementplatten, Kunststoffe, glänzendes Metall oder auffällige Zierputze.</p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p>	<p>keine Regelung / Vorgabe</p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p> <p>max. zulässige Wandhöhen: 8,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>Die Außenfassaden sind in Putz oder Holz auszuführen.</p> <p>Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.</p>
<p><b>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 überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.</p> <p>Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind in Bauform, Dachneigung, Materialien und Farben dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen. Zusammengebaute Nachbargaragen müssen 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>Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Carports sind zulässig.</p> <p>max. zulässige Wandhöhen: 3,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.</p>

<p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Grundstücken für Familienheime nur mit einer Grundfläche von max. 20 m<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>Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen. Bei Garagen sind Gründächer zulässig.</p>
<p><b>Abstandsflächen</b></p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p>	<p>Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.</p>
<p><b>Grundwasserschutz und Oberflächenwasser</b></p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p>	<p>Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.</p>
<p><b>Werbeanlagen</b></p> <p>Außenwerbeanlagen sind nur an Gebäuden mit Geschäften bzw. am Ort der Leistung zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben (Signet, etc.) mit Hinterleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fassadenfläche von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die Unterkante Trauflinie nicht überragen. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,35 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.</p>	<p>keine Regelung / Vorgabe</p>
<p><b>Grünordnung – öffentliche Bereiche</b></p> <p>Wird hier nicht aufgeführt, da nicht betroffen.</p>	<p>nicht betroffen</p>
<p><b>Grünordnung – private Bereiche</b></p> <p>Einfriedung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlattenzaun und Hanichelzaun ohne Zaunsockel zulässig. Ausgenommen sind Betonsockel, deren Oberkante mit der Verkehrsfläche bündig</li> </ul>	<p>Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.</p>

<p>abschließt. Geländebedingt können talseitig die Einfriedungen als kleine Stützmauern ausgebildet werden (max. Höhe 75 cm). Im Übrigen ist mit Punktfundamenten zu arbeiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Höhe des Zaunes darf über Oberkante Gehweg bzw. Straße höchstens 1,00 m betragen. Die Zaunelemente sind mit 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Pfeiler für Gartentüren und Tore mit derselben maximalen Höhe sind in verputztem Mauerwerk oder Naturstein zulässig.</li> <li>- Auf den Grenzen zwischen seitlichen und rückwärtigen Privatgrundstücken sind Maschendrahtzäune und Hecken als Einfriedungen zulässig.</li> </ul> <p>Begrünung der privaten Grün- und Gartenflächen:</p> <p>keine Regelung / Vorgabe</p>	<p>Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe aus Holz und Metall. Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.</p> <p>Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen: Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden. Schnitthecken sind straßenseits und zur freien Landschaft hin aus Gründen des Landschaftschutzes und zur Verbesserung des Ortbildes unzulässig. Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstückflächen ist auf 10 % zu begrenzen.</p>
<p><b>Grünordnung – Schutz des Oberbodens</b></p> <p>Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden zu schützen. Wird der Oberboden zwischengelagert, dürfen die Mieten nur eine Breite von max. 3,00 m und eine Höhe von max. 1,5 m aufweisen.</p>	<p>keine Regelung / Vorgabe</p>
<p><b>Grünordnung – Zeitpunkt der Pflanzung</b></p> <p>Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün sind mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen durchzuführen, soweit diese Flächen im Eigentum der Stadt stehen</p>	<p>keine Regelung / Vorgabe</p>
<p><b>Pflanzenarten und Pflanzqualitäten</b></p> <p>Auf einen Vergleich der Pflanzlisten wird verzichtet.</p>	<p>Auf einen Vergleich der Pflanzlisten wird verzichtet.</p>



## Verfahrensvermerke einer Bauleitplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat am 25.11.2014 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet „Schinderbuckel“ mit Deckblatt Nr. 12 zu ändern. Außerdem wurde festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ mit Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Innenentwicklung BauGB durchgeführt werden soll.
2. Die Entwurfsplanung i.d.F.v. 12.11.2014, gefertigt durch das Ing.-Büro Brandl & Preischl, Weinbergstr. 28, 93413 Cham wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.11.2014 genehmigt.  
Die Auslegung mit Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.12.2014 bis 14.01.2015 statt.  
Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.01.2015 gegeben.  
  
Die Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Bad Kötzing vom 27.01.2015 behandelt. Sie haben der Bebauungsplanänderung nicht widersprochen.
3. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 27.01.2015 die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schinderbuckel“ mit Deckblatt Nr. 12 im beschleunigten Verfahren als Satzung beschlossen.
4. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Stadt Bad Kötzing mit der Bezeichnung „Schinderbuckel“ mit Deckblatt Nr. 12 wurde am 24.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft.

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung kann im Rathaus der Stadt Bad Kötzing – Bauamt Zi.Nr. 206- während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, 07.05.15

Hofmann  
Erster Bürgermeister

