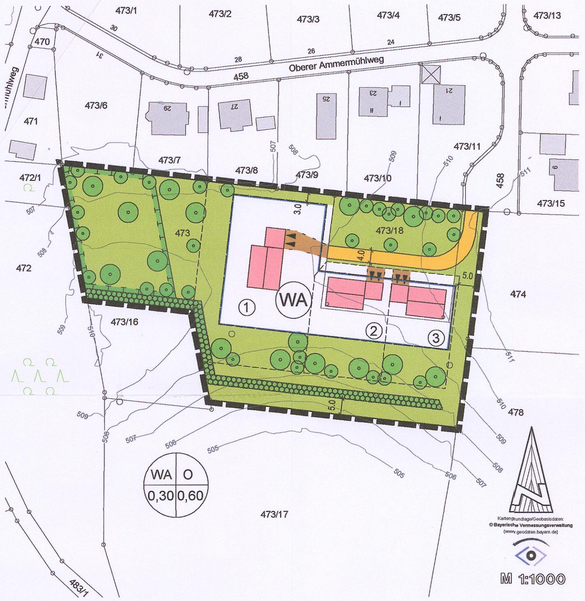
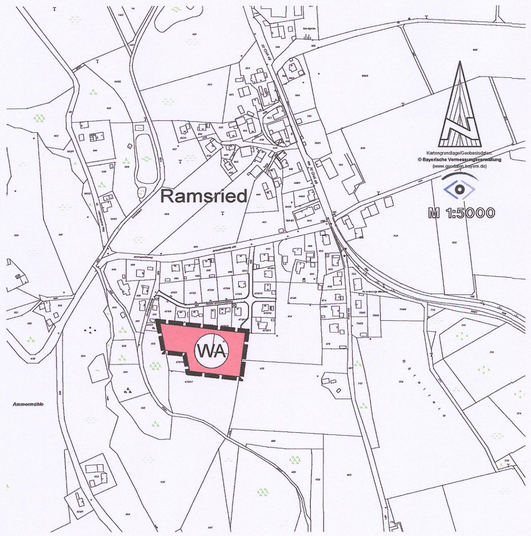




ZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV 90)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- private Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen (§ 8 und 8a BNatSchG)
- Grünfläche
- 1 | 2 / 3 | 4 — 1 = Art der Nutzung; 2 = Bauweise: O = offene Bauweise; 3 = max. zulässige GRZ; 4 = max. zulässige GFZ

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung - Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- (3) — laufende Parzellennummer
- 392 — vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- 409 — Höhenschichtlinie
- 10.0 — Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Erweiterungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ramsried - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzting, den 15.05.2014 (Siegel) Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2014 hat in der Zeit vom 13.06.2014 bis 14.07.2014 stattgefunden.

Bad Kötzting, den 16.07.2014 (Siegel) Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 14.07.2014 in der Sitzung vom 15.07.2014 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 14.07.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2014 bis 29.08.2014 öffentlich ausgelegt.

Bad Kötzting, den 08.09.2014 (Siegel) Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

4. Satzung

Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.09.2014 den Bebauungsplan i. d. F. vom 01.09.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, den 08.09.2014 (Siegel) Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Ramsried - 1. Erweiterung" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.
Der Bebauungsplan i. d. F. vom 01.09.2014 wurde am 19.11.2014 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 Cham 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 Kötzting, den 15.01.2015 (Siegel) Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Ramsried - 1. Erweiterung“

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 Kötzting den Bebauungsplan i. d. F. vom 01.09.2014 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 01.09.2014 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 01.09.2014
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 01.09.2014
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 01.09.2014

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzting, den 15.01.2015 (Siegel) Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

I. Nr. 12.04.01.01
Inkrafttreten: 19.11.2014
§ 50

BEBAUUNGSPLAN

"Ramsried - 1. Erweiterung"

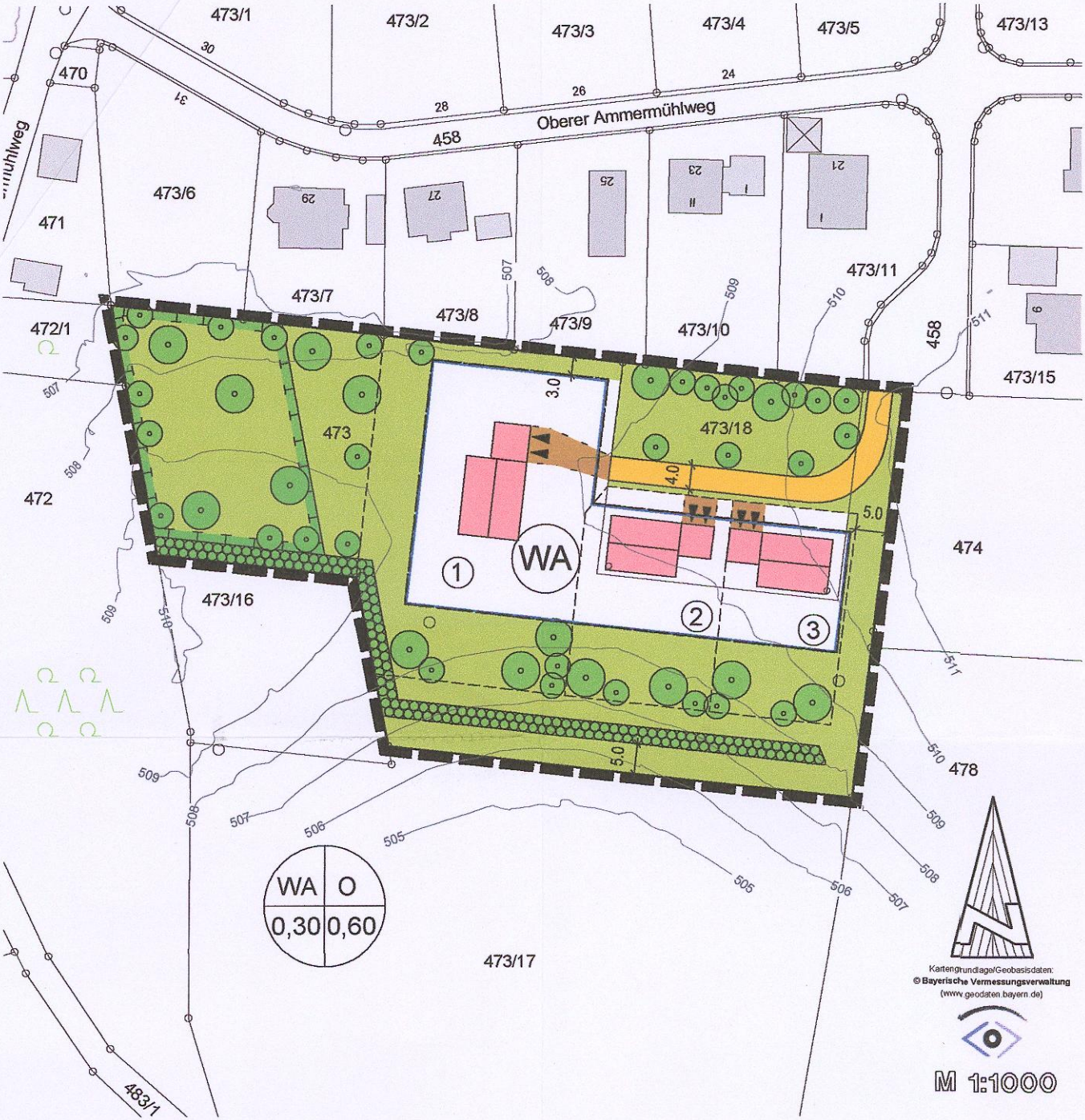
STADT BAD KÖTZTING

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
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl
BayIkaBau
Bauvorlageberechtigter 52142

Planungsstand: 16.05.2014
14.07.2014
01.09.2014


473/1
473/2
473/3
473/4
473/5
473/13
470
Oberer Ammermühlweg
458
473/6
471
473/7
473/8
473/9
473/10
473/11
472/1
473
473/18
472
473/16
474
WA
1
2
3
3.0
4.0
5.0
WA
O
0,30
0,60
473/17
478
483/1
Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
M 1:1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

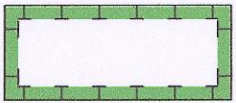
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 1990

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Baugrenze

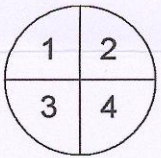
private Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
Ausgleichsflächen (§ 8 und 8a BNatSchG)

Grünfläche

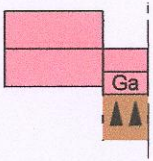


1 = Art der Nutzung
2 = Bauweise: O = offene Bauweise
3 = max. zulässige GRZ
4 = max. zulässige GFZ

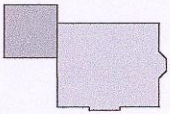
PLANLICHE HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

gepl. Grundstücksgrenzen



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

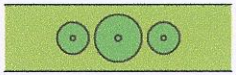


bestehende Bebauung

laufende Parzellennummer

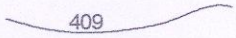
392

vorhandene Flurstücksnummer

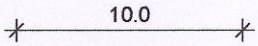


vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)

vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Erweiterungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ramsried - 1. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzting, den 15.05.2014 (Siegel)

.....
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2014 hat in der Zeit vom 13.06.2014 bis 14.07.2014 stattgefunden.

Bad Kötzting, den 16.07.2014 (Siegel)

.....
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 14.07.2014 in der Sitzung vom 15.07.2014 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 14.07.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2014 bis 29.08.2014 öffentlich ausgelegt.

Bad Kötzting, den 08.09.2014 (Siegel)

.....
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

4. Satzung

Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.09.2014 den Bebauungsplan i. d. F. vom 01.09.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, den 08.09.2014 (Siegel)

.....
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Ramsried - 1. Erweiterung" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.
Der Bebauungsplan i. d. F. vom 01.09.2014 wurde am 19.11.2014 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 Cham 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 Kötzting, den 15.01.2015 (Siegel)

.....
Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Ramsried - 1. Erweiterung“

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 Kötzting den Bebauungsplan i. d. F. vom 01.09.2014 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 01.09.2014 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 01.09.2014
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 01.09.2014
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 01.09.2014

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzting, den 15.01.2015

(Siegel)

.....

Markus Hofmann (1. Bürgermeister)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

   Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

   Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen 1 – 3 „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

   Die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

4. Maß der baulichen Nutzung

   Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ als Höchstwerte anzuwenden.

   max. GRZ = 0,30; max. GFZ = 0,60

   Im Planungsbereich sind an Vollgeschossen zulässig: max. 2 Vollgeschosse

5. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

   Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen frei wählbar.
   Für die Dachneigungen der Wohnbebauung und Garagen wird festgesetzt:
   Sattel- und Walmdächer: 25° – 40°
   Pult- und Zeltdächer: 12° – 27°
   Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen zulässig. Bei Carports sind außerdem Gründächer zulässig.
   Dachaufbauten als Gauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig, wobei die Form frei wählbar ist. Je Gebäude ist aber nur eine Form zulässig.

   max. zulässige Wandhöhen: 7,00 m an der Traufe

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

6. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Die äußerliche Gestaltung hat dem Hauptgebäude zu entsprechen.
Carports sind zulässig.
Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

max. zulässige Wandhöhen: 3,50 m im Mittel
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit 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.

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze zu errichten.
Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung: 1,5 Stellplätze je Wohnung
Der Stauraum vor Garagen gilt nicht als Stellplatz.

7. Abstandsflächen

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

8. 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 einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

9. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 0,50 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 auszuführen.
Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.
Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 1,00 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

10. 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.
Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall.
Nicht zugelassen sind Mauern, sonstige geschlossene Wände und Rohrmatten.

11. Verkehrsflächen (privat)

Die private Erschließungsstraße erhält eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

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

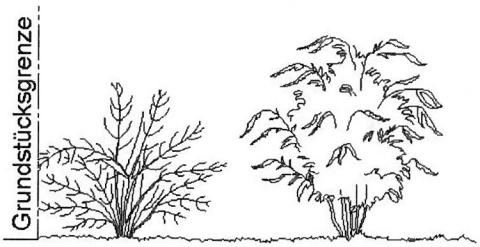
Sträucher:

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).

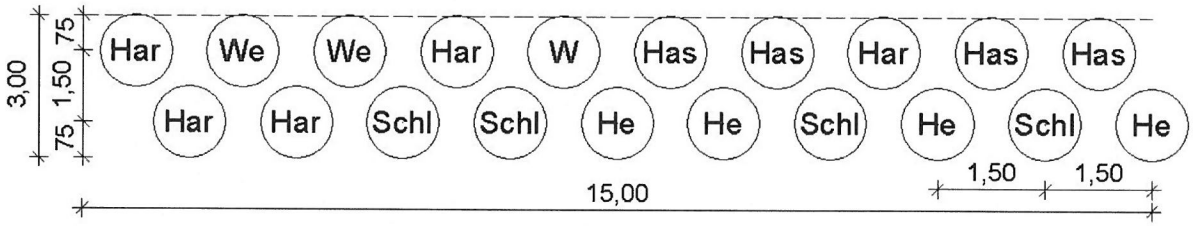
12.2 Begrünung der privaten Grün- und Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 12.1):
Als Abgrenzung des Planungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Süden und Westen ist eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern auf einer Breite von ca. 3,00 m vorzunehmen. Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.
Schnitthecken sind straßenseits und zur freien Landschaft hin aus Gründen des Landschaftsschutzes 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 Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen.

Vorschlag Pflanzschema:



Garten- bzw. Straßenseite



extensiv genutzte Grünfläche

Artenliste:

We	Wein-Rose	W	Purpur-Weide	Har	Hartriegel	Schl	Schlehe
He	Hecken-Rose	Has	Haselnuss				

C. 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 Kötzting 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 Stromerdkabeln 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 Regenwasserkanal.

8. Zur Erreichbarkeit der Fl.-Nr. 473/16 (Gemarkung Liebenstein) ist im Grundbuch auf die Fl.-Nr. 473 ein Geh- und Fahrtrecht eingetragen. Die Zufahrt ist über einen ca. 5m breiten, freizuhaltenden Streifen am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sicher gestellt.