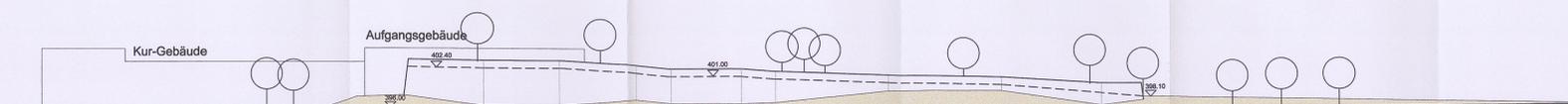


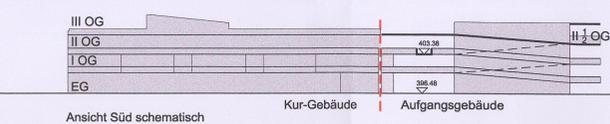
Übersichtslageplan\_M 1:5000



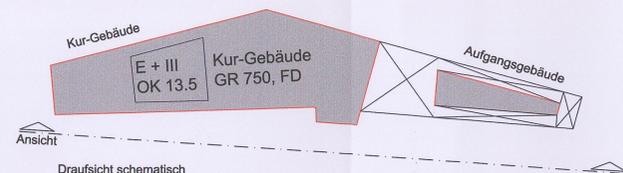
Bebauungsplan\_M 1:1000



Ansicht Süd\_Rampe F + R\_M 1:500



Ansicht Süd schematisch



Draufsicht schematisch

Schematische\_Gebäudegliederung\_M 1:500



Schnitt 1\_Brücke F + R\_M 1:500



Schnitt 3\_Querschnitt Rad- und Fußwege Nord und Süd\_M 1:500

Planzeichenerklärung  
gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung  
des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des rechtlr. Bebauungsplanes; 1m versetzt
- Grenze des Änderungs-/Erweiterungsbereichs, 1m nach außen versetzt
- Grenze des Aufhebungsbereiches vorhergehender Bebauungsplanänderungen
- Art der baulichen Nutzung
  - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 u. 2. BauNVO 1990, Kur
  - GR 100 Max. zul. Grundfläche des Gebäudes in qm, inkl. Auskragung: siehe Planangaben
  - OK 13.5 OK über dem Höhenbezugspunkt des Geltungsbereiches in m: siehe Planangaben
  - 396.48 Höhenbezugspunkt für Geltungsbereich in m üNN, siehe Planangaben
- Bauweise, Baugrenze
  - abweichende Bauweise, wie offen (siehe Text)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Nutzungsschablonen:
 

Bauliche Nutzung	
GRZ max. zulässig	GRZ max. zulässig
Dachform	WH max.
- bei Kurgebäude: auskragende Ebene ab 1.OG, Kalk-Fassade oder nur Brüstung; bei Aufgangsgebäude: Rampenanlage von EG bis in OG II
- Lagerflächen im Kurpark: bauliche Anlage im EG, Verkehrsfläche im OG
- FD Dachform
- Stellplätze, Nebenanlagen
  - Stellplatz PKW
  - Nebenanlage
- Flächen für Gemeinbedarf
  - Veranstaltungsfläche mit Tribüne
- Flächen für überörtlichen Verkehr
  - Bahnanlagen
- Verkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Begrenzungslinie
  - Korridor für öffentliche Verkehrsfläche
  - Aufgangsgebäude
  - Ein- und Ausfahrt
  - Fußgänger- und Radfahrbereich
  - Fußgänger- und Radfahrbereich mit Anlieferverkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Fläche mit Zweckbestimmung Elektrizität
  - Fläche für Retention von Niederschlagswasser

- Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen
  - Parkanlage
  - Artenreicher Landschaftsrasen
- Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Pflanzung von Einzelbäumen (siehe Textteil und Artenliste)
  - Pflanzbindung: Pflanzung von Pinus nigra ssp. Nigra
  - Pflanzbindung: Pflanzung von Salix alba 'Triel's'
  - Erhaltung von Einzelbäumen
- Flächen für Aufschüttungen, Abragungen und Stützmauern
  - Aufschüttungen
  - Korridor für Stützwandverlauf
  - Vorgeschlagener Stützwandverlauf
- Örtliche Bauvorschriften
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Kenntlichzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
  - Flurstücksgrenze
  - Grenzpunkte
  - Flurstücksnummer
  - Böschung
  - Vorgeschlagener Baukörper
  - Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand im Geltungsbereich
  - Abzubrechendes Gebäude
  - Höhenschichtlinien (1m)
  - Schematische Grundform benachbarter Bebauungspläne

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof - Kötzing" mit Erweiterung Kurpark

**Präambel**  
Die Stadt Bad Kötzing erlässt gem. § 2 Abs 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geä. am 22.07.2011 (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geä. am 22.04.1993 (BauNVO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geä. am 24.07.2012 (GO), sowie der Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geä. am 20.12.2011 (BayBO), die 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof Kötzing" als

**§1**  
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Am Bahnhof - Kötzing" mit Erweiterung Kurpark in der Fassung vom 30.07.2014 wird hiermit beschlossen.  
29.07.2014

**§2**  
Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 29.07.2014 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§3**  
Inhalt der Änderung/Erweiterung  
Der Inhalt der Änderung/Erweiterung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2014 u. 29.07.2014

**§4**  
Inkrafttreten  
Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Bad Kötzing  
(Ort, Datum) (Erster Bürgermeister, Markus Hofmann)

8. Nr. 12, 01.26 IV  
Bauwirtschaft: 31.07.2014  
lg. 50



Stadt Bad Kötzing  
Herrnstraße 5  
93444 Bad Kötzing  
Landkreis Cham  
Reg.-Bez. Oberpfalz



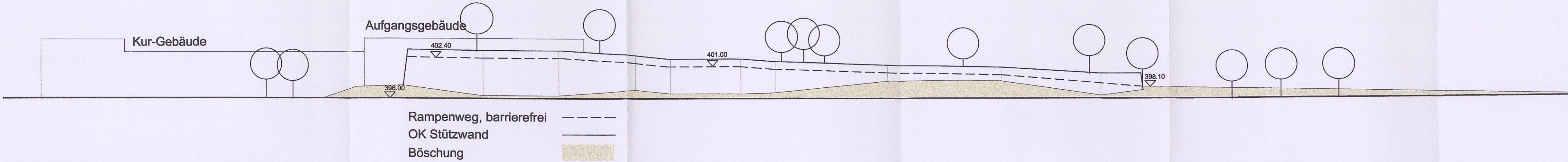
lohner . hochrein  
landschaftsarchitekten und  
stadtplaner gmbh  
d - 80 796 münchen  
bauerstrasse 8

tel (+49) 089 / 28 77 91- 0  
fax (+49) 089 / 28 77 91-29  
loho@lohner-hochrein.de  
www.lohner-hochrein.de

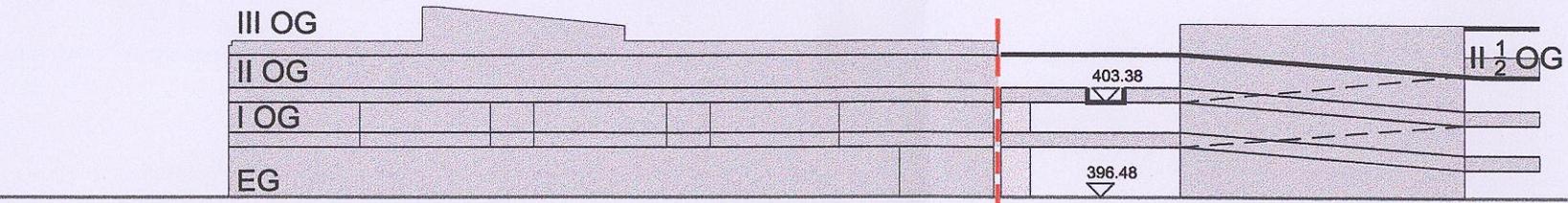
gez./ gper  
pgj/ loho  
datum  
29.07.2014  
plan-nr  
823\_4\_200

plan-nr	datum
823-04	18-07-13
823-04	24-09-13
823-04	22-05-14
823-04	29-07-14





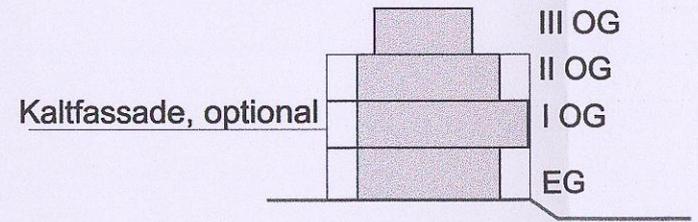
Ansicht Süd\_\_Rampe F +R\_\_M 1:500



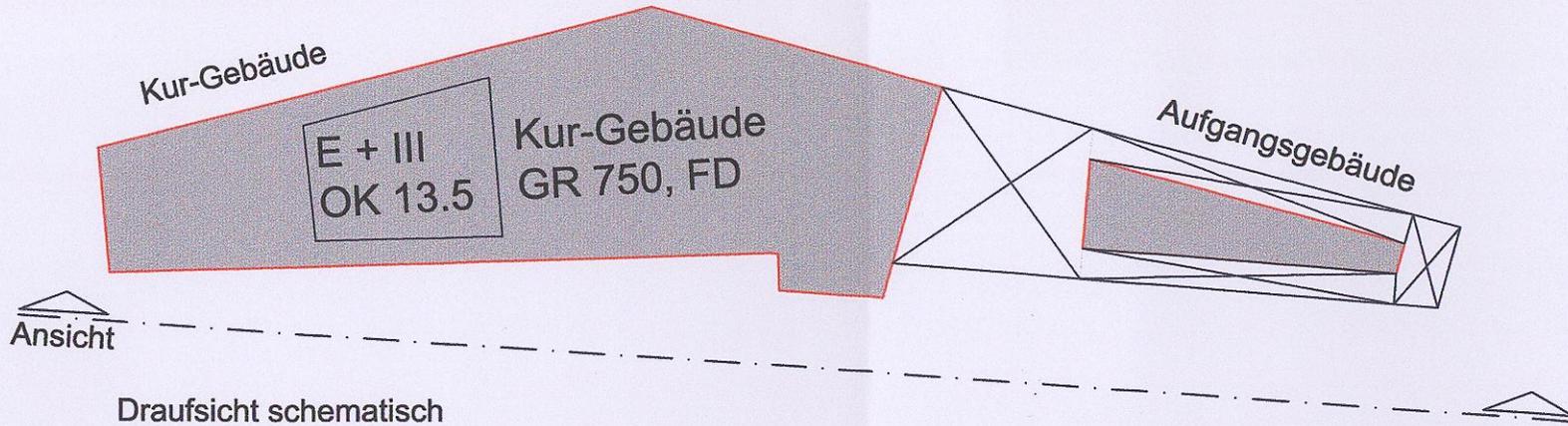
Ansicht Süd schematisch

Kur-Gebäude

Aufgangsgebäude

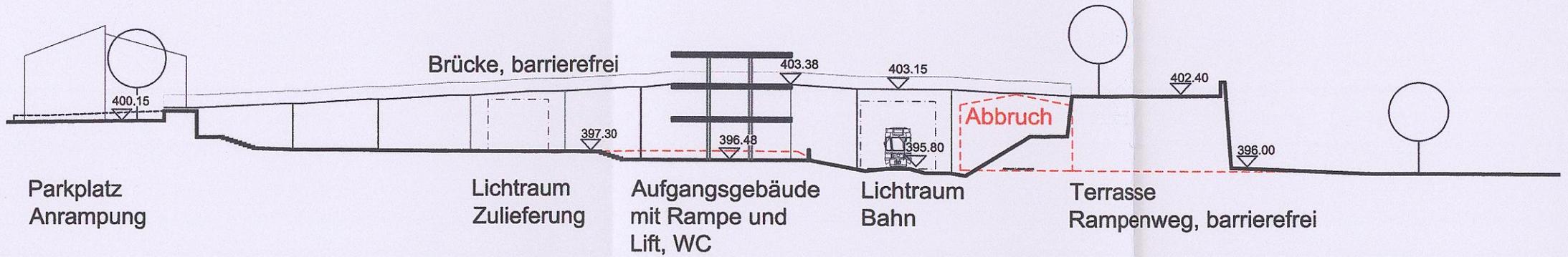


Schnitt schematisch

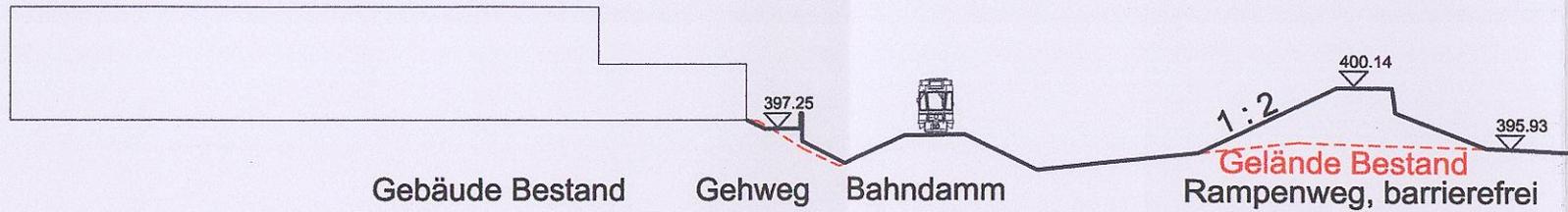


Draufsicht schematisch

Schematische\_Gebäudegliederung\_\_M 1:500



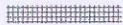
Schnitt 1\_\_Brücke F +R \_\_M 1:500



Schnitt 3\_\_Querschnitt Rad- und Fußwege Nord und Süd\_\_M 1:500

# Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990



Grenze des räuml. Geltungsbereichs des rechtskr. Bebauungsplanes; 1m versetzt



Grenze des Änderungs-/Erweiterungsbereiches, 1m nach außen versetzt



Grenze des Aufhebungsbereiches vorhergehender Bebauungsplanänderungen

## Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 u. 2. BauNVO 1990, Kur

GR 100

Max. zul. Grundfläche des Gebäudes in qm, inkl. Auskragung : siehe Planangaben

OK 13.5

OK über dem Höhenbezugspunkt des Geltungsbereiches in m: siehe Planangaben

396.48

Höhenbezugspunkt für Geltungsbereich in m üNN. siehe Planangaben

## Bauweise, Baugrenze

abweichende Bauweise, wie offen (siehe Text)



Baulinie



Baugrenze

## Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung	
GRZ max. zulässig	GFZ max. zulässig
Dachform	WH max.



bei Kurbgebäude: auskragende Ebene ab 1.OG, Kalt-Fassade oder nur Brüstung;

bei Aufgangsgebäude: Rampenanlage von EG bis in OG II

Lagerflächen im Kurpark: bauliche Anlage im EG, Verkehrsfläche im OG

## Stellplätze, Nebenanlagen



Stellplatz PKW



Nebenanlage

## Flächen für Gemeinbedarf



Veranstaltungsfläche mit Tribüne

## Flächen für überörtlichen Verkehr



Bahnanlagen

## Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen



Begrenzungslinie



Korridor für öffentliche Verkehrsfläche



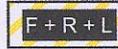
Aufgangsgebäude



Ein- und Ausfahrt



Fußgänger- und Radfahrbereich



Fußgänger- und Radfahrbereich mit Anlieferverkehr

## Flächen für Versorgungsanlagen



Fläche mit Zweckbestimmung Elektrizität



Fläche für Retention von Niederschlagswasser

## Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Parkanlage



Artenreicher Landschaftsrasen

## Flächen für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Pflanzung von Einzelbäumen (siehe Textteil und Artenliste)



Pflanzbindung: Pflanzung von Pinus nigra ssp. Nigra



Planzbindung: Pflanzung von Salix alba ,Tristic'



Erhaltung von Einzelbäumen

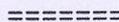
## Flächen für Aufschüttungen, Agrabungen und Stützmauern



Aufschüttungen



Korridor für Stützwandverlauf



Vorgeschlagener Stützwandverlauf

## Örtliche Bauvorschriften



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

## Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



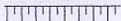
Flurstücksgrenze



Grenzpunkte

999/12

Flurstücksnummer



Böschung



Vorgeschlagener Baukörper



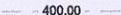
Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand ( außerhalb des Geltungsbereiches)



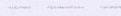
Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand im Geltungsbereich



Abzubrechendes Gebäude



Höhenschichtlinien (1m)



Schematische Grundform benachbarter Bebauungspläne

# Präambel

Die Stadt Bad Kötzing erlässt gem. § 2 Abs1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geä. am 22.07.2011 (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geä. am 22.04.1993 (BauNVO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geä. am 24.07.2012 (GO), sowie der Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geä. am 20.12.2011 (BayBO), die 4. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof Kötzing" als

## Satzung

### §1

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Am Bahnhof - Kötzing" mit Erweiterung Kurpark in der Fassung vom 30.07.2014 wird hiermit beschlossen.

29.07.2014

## §2

### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der  
Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 29.07.2014  
maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## §3

### Inhalt der Änderung/Erweiterung

Der Inhalt der Änderung/Erweiterung erbigt sich aus dem  
zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der  
Fassung vom 30.07.2014 ~~u. 29.07.2014~~

## §4

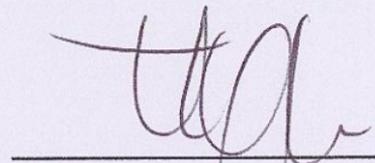
### Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen  
Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Bad Kötzing

31.07.2014

(Ort, Datum)



(Erster Bürgermeister, Markus Hofmann)



# I TEXTLICHE FESTSETZUNG

---

## A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

gemäß §9 BauGB und BauNVO

### A.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl.I, S. 1359).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 / 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.59)

### A.2 Allgemeine Angaben

#### Bestehende Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weiterhin bestehen.

### Präambel:

Die Stadt Bad Kötzing erlässt gem. § 2 Abs1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert. am 22.07.2011 (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert. am 22.04.1993 (BauNVO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2012 (GO), sowie der Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert. am 20.12.2011 (BayBO), die 4. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof Kötzing" als

### Satzung

#### §1

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes

"Am Bahnhof - Kötzing" mit Erweiterung Kurpark in der Fassung vom 30.07.2014 29.07.2014 wird hiermit beschlossen.

#### §2

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 29.07.2014 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

#### §3

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung/Erweiterung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2014 u. 29.07.2014

#### §4

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Bad Kötzing, 31.07.2014

(Ort, Datum)



(Markus Hofmann, Erster Bürgermeister)



Fassung vom 18.07.2013, überarbeitet 30.07.2013

Entwurfsverfasser:

lohrer.hochrein

Landschaftsarchitekten und

Stadtplaner GmbH

Bearbeitung:

Bauerstraße 8, 80796 München

Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29

Axel Lohrer, Philipp Gegner

### A.3 Verfahren

#### Änderungs-/ Erweiterungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.05.2014 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauBG beschlossen.

Der Änderungs-/Erweiterungsbeschluss wurde am 28.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Kötzing, den 20.06.2014



(Markus Hofmann, Erster Bürgermeister)



#### Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2014 bis 10.07.2014 öffentlich ausgelegt.

Bad Kötzing, den 11.07.2014



(Markus Hofmann, Erster Bürgermeister)



#### Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Den berührten<sup>f</sup> Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2014 bis 10.07.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Kötzing, den 11.07.2014



(Markus Hofmann, Erster Bürgermeister)



### Satzung

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2014 die 4. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof Kötzing" in der Fassung vom 30.07.2014 / 29.07.2014 gem. § 2 Abs1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BauNVO), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 24.07.2012 (GO), sowie der Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011 (BayBO), als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 30.07.2014



(Markus Hofmann, Erster Bürgermeister)

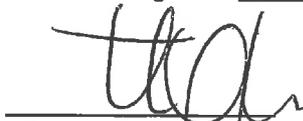


### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und wird gem. § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zu Einsicht bereitgehalten.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bad Kötzing, den 31.07.2014



(Markus Hofmann, Erster Bürgermeister)



## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.1 **SO Kur** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 u. 2. BauNVO 1990, Kur

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 **GFZ** GFZ= maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze für das Geltungsgebiet: siehe Planangaben
- 2.2 **GRZ** GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze für das Geltungsgebiet: siehe Planangaben
- 2.3 **GR** Max. zulässige Grundfläche des Gebäudes in m<sup>2</sup>, inkl. Auskragung: siehe Planangaben
- 2.4 **↙ 396.48** Höhenbezugspunkt für Geltungsbereich in m üNN. siehe Planangaben  
Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage, sowie der Höhe der baulichen Anlage ist durch Bestätigungen eines vom Bauherrn zu beauftragenden Bauvorlageberechtigten nachzuweisen (Einmessbescheinigung).
- 2.5 **OK +6.5m** OK über dem Höhenbezugspunkt des Geltungsbereiches in Meter. siehe Planangaben
- 2.6 **Bauliche Nutzung** Nutzungsschablone, siehe Planangaben
- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| GRZ<br>max. zulässig | GFZ<br>max. zulässig |
| Dachform             | WH max.              |
- 2.7 **WH max.** Die maximale Wandhöhe im Geltungsgebiet.  
Die Wandhöhe bemisst sich nach dem Höhenbezugspunkt.
- 2.8 **Überbaubare Grundstücksfläche**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

<b>2.9</b>	<b>Max. Geschosshöhe des Aufgangsgebäudes und Kurgebäudes über dem Höhenbezugspunkt de Geltungsbereiches</b>	
	E	3.60 m
	E + I	7.00 m
	E + II	10.5 m
	E + III	13.5 m
	<b>Max. Gebäudehöhe:</b>	<b>13.5 m</b>

### 3. Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. §22 BauNVO)

- 3.1 SO Kur** Abweichende Bauweise  
wie offene Bauweise, aber im Anschluss an Aufgangsgebäude
- 3.2** als Abstandsfläche wird H/2 gem. Art 6 Abs. 7 BayBO in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 und Abs. 1, Nr. 6 BayBO festgesetzt
- 3.3**  Baulinie
- 3.4**  Baugrenze
- 3.5**  **bei Kurgebäude:** auskragende Ebene ab 1.OG, Kalt-Fassade oder nur Brüstung;  
**bei Aufgangsgebäude:** Rampenanlage von EG bis in OG II  
**Lagerflächen im Kurpark:** bauliche Anlage im EG, Verkehrsfläche im OG
- 3.6** Kur-Gebäude und Aufgangsgebäude müssen zwingend eine gestalterische Einheit bilden. Maßgeblich ist dabei das Aufgangsgebäude hinsichtlich Fassadengestaltung, Fassadengliederung, Bauform und Materialwahl. Wesentlich sind hierbei insbesondere die gliedernden Bänder und die auf die Baulinie zurückversetzte Fassade. Siehe schematische Gebäudegliederung (1:500) im Planteil.
- 3.7** Durch umlaufende, auskragende Balkone bzw. Rampen bei Kur-Gebäude und Aufgangsgebäude, siehe schematischer Schnitt, ist eine Überschreitung der Baulinie zulässig. Im Falle einer Begehbarkeit der Dachfläche ist die Umwehrung auf die Baulinie zu setzen.
- 3.8 FD** Dachform: Flachdach

**4. Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen , Überdachte Stellplätze, Stellplätze**  
**(§9 (1) 4 BauGB u. §§12 + 14 + 23 (5) BauNVO)**

4.1 

Stellplatz

4.2

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Anforderungen der Bay-BO.

4.3 

Nebenanlage

Nebenanlagen zur Unterbringung von Einkaufswägen sind auf dem Flurstück 989/ 12 und 1995/ 7 in den entsprechenden Bereichen gestattet.

4.4

Stellplätze und Lagerflächen sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen.

**5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen ( §5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**

5.1



Veranstaltungsfläche mit Tribüne

**6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**

6.1



Bahnanlagen

**7. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

7.1



öffentliche Verkehrsfläche

7.2



Begrenzungslinie

7.3



Aufgangsgebäude; bestehend aus Gebäudekern und umlaufender Rampeanlage als öffentliche Verkehrsfläche, sowie Aufenthaltsbereichen im EG, 1. OG und 2.OG

- 7.4  Ein- und Ausfahrt
- 7.5  Korridor für öffentliche Verkehrsfläche. Besondere Zweckbestimmung, hier: Fußgänger- und Radfahrbereich.
- 7.6  Korridor für öffentliche Verkehrsfläche. Besondere Zweckbestimmung, hier: Fußgänger- und Radfahrbereich mit Anlieferverkehr.

**8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

- 8.1  Fläche mit Zweckbestimmung Elektrizität hier: Transformatorenstation  
Die bestehende Trafostation ist abzubauen und auf dem Baugrundstück an geeigneter Stelle neu zu errichten. Es ist ausreichend Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- 8.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
Der Anschluss an den Regenwasserkanal ist ggf. einzurichten.  
Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörden bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.  
Auf die Detailregelungen der Verordnung und den technischen Regeln wird verwiesen.
- 8.3  Fläche für Retention von Niederschlagswasser

**9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, (§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

- 9.1** Der Geltungsbereich ist von oberirdischen Versorgungsleitungen freizuhalten
- 9.2** Fernwärmetrasse  
Eventuell vorhandene Fernwärmetrassen können im Bedarfsfall für notwendige Bauvorhaben entfernt werden.  
Für die Unterbringung der Versorgungsanlagen und -leitungen dienen die öffentlichen Verkehrsflächen
- 9.3** Telekom  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**10. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

- 10.1**  Öffentliche Grünfläche  
Die öffentlichen Grünflächen sind anzulegen und dauerhaft zu begrünen, sowie fachgerecht zu pflegen.  
Es ist grundsätzlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
- 10.2**  Private Grünfläche
- 10.3**  Parkanlage
- 10.4**  Artenreicher Landschaftsrasen

- 10.5** Ansaat und Pflege
- Böschungen sind mit artenreichem Landschaftsrasen mit Kräutern für frischen (nordseitig) und trockenen (südseitig) Standort anzusäen.
- Mahd der Böschungen max. 2x pro Jahr.

**11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 11.1**  Vorhandener Baum, zu erhalten
- 11.2**  Neu zu pflanzender Baum
- An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Gehölze der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- Ausreichender Wurzelraum für die Pflanzung der Bäume ist sicherzustellen. Mindestmaß Baumgruben:
- Baum 1. und 2. Ordnung: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
- Obstbaum: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- Folgende Pflanzqualitäten sind bei Baumpflanzungen zu verwenden:
- Baum 1. Ordnung: 3xv, mDB, StU 18-20 cm
  - Baum 2. Ordnung: min. 3xv, H mDB, StU 16-18
  - Baum 3. Ordnung: min. 3xv, HA, mDB, Hoe 150-200
  - Sträucher: min. vStr, oB, 3 Tr, 100-150
- 11.3**  Baum mit Pflanzbindung: Pinus nigra ssb. Nigra 3xv, mDB, StU 18-20cm
- 11.4**  Baum mit Pflanzbindung: Salix alba ‚Tristis‘ 3xv, mDB, StU 18-20cm

- 11.5 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

**12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)**

- 12.1 Für die öffentliche Verkehrsfläche südlich der Bahnlinie ist das Gelände derart zu gestalten, dass mittels des Rad- und Fußweges eine barrierefreie Bahnüberquerung ermöglicht wird. In Richtung Süden sind die Erdmodellierungen durch Stützwände abzufangen.  
Der Baugrund unter den Aufschüttungen ist aufgrund zu erwartender Setzungen, zu stabilisieren und zu verbessern.

- 12.2  Flächen für Aufschüttungen  
Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers.

- 12.3  Korridor für Stützwandverlauf, Höhe OK bis 7,50 m über Höhenbezugspunkt

- 12.4  Vorgeschlagener Stützwandverlauf

**13. Sonstige Planzeichen**

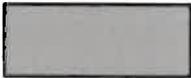
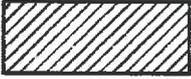
- 13.1  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen, auch Grunddienstbarkeit



- 13.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen / gültigen Bebauungsplanes: B Nr. 12.01.36 II, „Am Bahnhof 2. Änderung“; (flächig 1 m versetzt)

- 13.3  Grenze des Änderungs- / Erweiterungsbereiches, (1 m nach außen versetzt)

- 13.4  Grenze des Aufhebungsbereiches vorhergehender Bebauungsplanänderungen

13.5		Polygonpunkte, Grenzpunkte
13.6		Flurstücksgrenze
13.7		Flurstücksnummer
13.8		Böschung
13.9		Vorgeschlagener Baukörper
13.10		Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand außerhalb des Geltungsbereiches
13.11		Wohn- bzw. Nebengebäude Bestand im Geltungsbereich
13.12		Abzubrechendes Gebäude
13.13		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
13.14		Höhenschichtlinien
13.15		Schematische Grundform benachbarter Bebauungspläne

---

## **B HINWEISE**

---

### **1. Archäologische Bodenfunde / Bodendenkmale**

Die Bauherren bzw. Grundeigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

### **2. Altlasten:**

Laut Baugrundgutachten des Baugrundinstitutes Griese, 93152 Nittendorf sind im Bereich der ausgewiesenen Baufelder sowie der öffentlichen Verkehrsflächen Aufschüttungen bis zu 3.4 m anzutreffen. Augenscheinlich ist das Material nicht belastet.

Im Bereich des Lokschuppens sind Altlasten zu erwarten.

### **3. Baugrund:**

Bei der Gründung sind die Hinweise des Baugrundgutachtens vom 18.09.2012 des Baugrundinstitutes Griese, 93152 Nittendorf zu beachten. Sollten die Bodenverhältnisse punktuell zu den genannten abweichen, so ist ein Bodengutachter einzuschalten.

Hinweise des Baugrundgutachtens:

Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse, deren Konsistenzen von weich, weich bis steif und steif und Lagerungsdichten von mitteldicht bis dicht reichen, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Baumaßnahme in Verbindung mit bodenverbessernden Maßnahmen in der vorgesehenen Art und Weise ausgeführt werden kann.

Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist aufgrund dessen laufend zu prüfen, ob die angetroffenen Untergrundverhältnisse mit den im Gutachten beschriebenen Übereinstimmen.

Für die Ausführung der Bauarbeiten sind die Vorschriften der Tiefbauberufsgenossenschaft und die entsprechenden DIN-Normen zu beachten.

Des Weiteren ist bei den Erdarbeiten in unmittelbarer Nähe von Gebäuden beim Aushub und den Verdichtungsarbeiten darauf zu achten, dass keine Geräte eingesetzt werden, bei denen durch ihre Vibration für die angrenzenden Gebäude schädliche Erschütterungen auftreten können. Es sind grundsätzlich solche Geräte einzusetzen, bei denen möglichst wenig Erschütterungen beim Verdichten entstehen.

Vor Baubeginn sollte in jedem Falle eine Beweissicherung der unmittelbar angrenzenden Anwesen, des Straßenzustandes und der Bahnanlagen durchgeführt werden.

#### 4. Ökologisches Bauen

Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv nach dem Stand der Technik zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen unter aufgeständerten Solaranlagen.

#### 5. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz der nützlichen Insekten ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten, bzw. LED Leuchten zulässig.

#### 6. Werbeanlagen

Für die Zulässigkeit der Werbeanlagen wird auf die Anforderungen der BayBO verwiesen. Bewegte Lichtelemente sind jedoch ausgeschlossen.

#### 7. Versorgungsleitungen

##### **Telekom**

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 97 47, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391/580213737, mailto: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

#### 8. Bahnanlagen

Die Stadt Bad Kötzing weist darauf hin, dass durch die Bahnlinie Bad Kötzing – Lam Lärmimmissionen auftreten können. Die Belastungen sind ortsüblich und daher als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.

## **Die Länderbahn**

Durch die geplante Erhöhung der Taktfrequenz der „die Länderbahn/ Regentalbahn AG“ ab Dezember 2014 steigen die möglichen damit verbundenen Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb.

In den Einzelgenehmigungsverfahren sollen durch die Bauaufsichtsbehörde § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage eines entsprechenden (z.B. Schallschutz) Gutachtens angeordnet werden.

Thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Beleuchtungsanlagen entlang der Bahnlinie sind in Art und Anordnung so auszulegen, dass für den Triebfahrzeugführer nachweislich keine Blendwirkung entsteht.

Durch geeignete Maßnahmen (Absperrungen, Einzäunung o. ä.) ist sicherzustellen, dass der Gefahrenbereich der Gleise nicht befahren und betreten werden kann.

Neue Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die die Gleisanlagen kreuzen, sind frühzeitig zur Prüfung vorzulegen. Im Zuge der Genehmigung ist mit der Regentalbahn AG eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen; sämtliche Gebühren trägt der Antragsteller.

Die Funktion der vorhandenen Gleisentwässerung und der Durchlässe am Böschungsfuß darf nicht beeinträchtigt werden und ist stets zu gewährleisten.

der Gleisanlagen befinden, sind nach dem Lastbild UIC 71 zu bemessen. Dazu sind der Regierung von Mittelfranken als Aufsichtsbehörde vor Baubeginn geprüfte statische Berechnungen zur Einsichtnahme vorzulegen.

Bei evtl. Beeinträchtigungen oder gar Schäden, die durch den Eisenbahnverkehr erwachsen (Erschütterungen, Geruchs- und Lärmbelästigungen, Funkenflug etc.), können keine Ersatzansprüche an das Eisenbahnunternehmen gestellt werden.

## **Deutsche Bahn**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Anträge auf Baugenehmigung sind DB Immobilien und Eisenbahn-Bundesamt gesondert vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die OB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München

## **9. Grundlage:**

Digitale Flurkarte

Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für  
Maßhaltigkeit.

Baugrund-Institut Griese, 93152 Nittendorf, vom 04.02.2013

---

## C ARTENLISTE

---

### 1.1

#### Heimische Gehölze, 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i> 'Tristis'	Trauer-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide

#### Fremdländische Gehölze (punktuell)

<i>Betula utilis</i>	Himalaya-Birke
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum

#### Gehölze 2. Ordnung

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel

#### Gehölze 3. Ordnung

<i>Malus spec.</i>	Apfelbaum
--------------------	-----------

Sträucher

Corylus avellana

Haselnuss

Cornus mas

Kornelkirsche

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hunds-Rose

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa

Roter Holunder

Hippophae rhamnoides

Sanddorn

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Lonicera nigra

Schwarze Heckenkirsche

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball