

1. Festsetzungen

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

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

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

Füllschema der Nutzungsschablonen

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

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

Bereich der max. Wandhöhe an der Südfassade des Lebensmittelmarktes

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

Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

straßenbegleitende Verkehrsfläche

Grünordnung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlichen Festsetzungen PF 1 bis PF 2

Zu pflanzender Baum gem. textlichen Festsetzungen

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

**FOK** maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe

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

Richtungssektoren Immissionsschutz

Örtliche Bauvorschriften

Flächen für Werbeflyer

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

2. Planzeichen als Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

Bestehende Gebäude mit Hausnummer

Sichtdreieck

NUTZUNGSSCHABLONE:

	<b>a</b>
<b>GH = max. 9m</b>	<b>GRZ 0,8</b>
<b>DN = max. 15°</b>	<b>SD+FD+PD</b>

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.07.2011 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 09.04.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.06.2013 hingewiesen.

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 09.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2013 bis zum 15.07.2013 beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 30.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom 22.08.2013 bis 06.09.2013 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.08.2013 hingewiesen.

Zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 30.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2013 bis zum 03.09.2013 nochmals beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.11.2013 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 30.07.2013 als Satzung beschlossen.



Bad Kötzing, den 09.04.2014  
Bad Kötzing  
Wolfgang Ludwig, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) wurde am 09.01.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Tag wird die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) mit Begründung zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) eingesehen werden kann.

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

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



Bad Kötzing, den 09.04.2014  
Bad Kötzing  
Wolfgang Ludwig, Erster Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) M 1 / 500



ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) *B.Nr. 12.01.10.V*  
*Seitendruckkraft: 09.01.2014*  
Sg. 50  
(gem. § 13a BauGB)

FLURNR. 315, 355/5, 1030, 1030/3; GEMARKUNG BAD KÖTZTING, LANDKREIS CHAM, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Übersichtslageplan



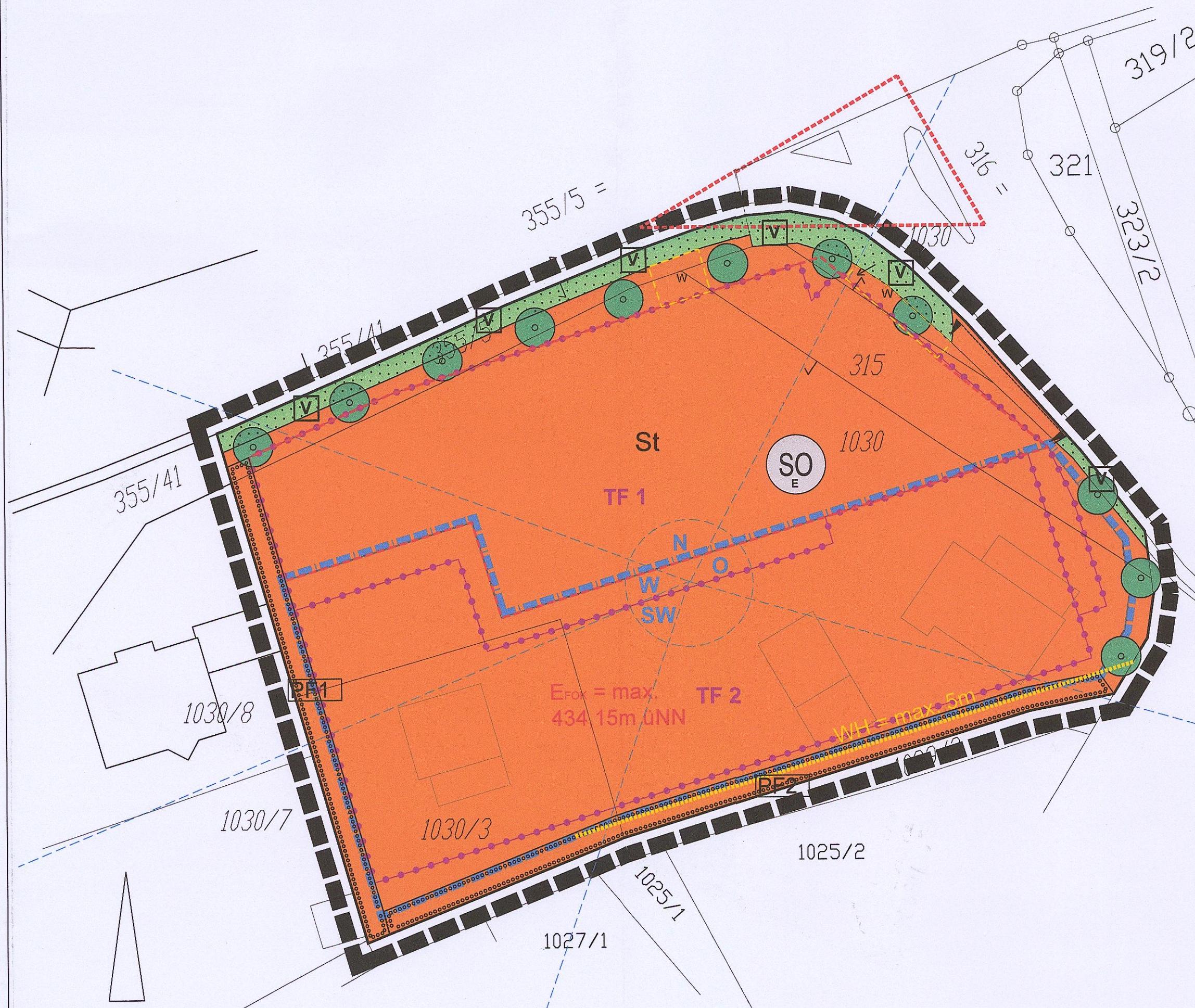
PLANZEICHNUNG (TEIL A) MAßSTAB 1 : 500  
mit Verfahrensvermerke  
FASSUNG VOM 30.07.2013



Bad Kötzing, den 09.04.2014  
Wolfgang Ludwig, Erster Bürgermeister

PLANVERFASSER:  
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STADTPLANER SRL

POMERENSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL 09401 95893-0  
FAX 09401 95893-1  
INFO B-BARTSCH.DE



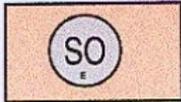
# LEGENDE:

## 1. Festsetzungen

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

### Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

### Füllschema der Nutzungsschablonen

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



## Baugrenze

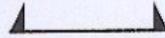
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3 BauNVO)



Bereich der max. Wandhöhe an der  
Südfassade des Lebensmittelmarktes

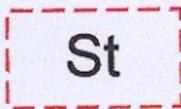
## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



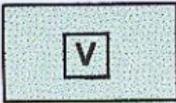
### Zufahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



St

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

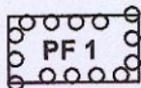


V

straßenbegleitende Verkehrsfläche

# Grünordnung

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



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

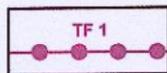


Zu pflanzender Baum gem. textlichen  
Festsetzungen

## Sonstige zeichnerische Festsetzungen

**FOK**

maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe

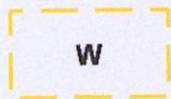


Abgrenzung der Teilflächen zur  
Lärmkontingentierung mit Teilflächennummer  
(die Werte sind der LEK Tabelle in den  
textlichen Festsetzungen zu entnehmen)



Richtungssektoren Immissionsschutz

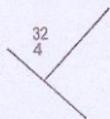
# Örtliche Bauvorschriften



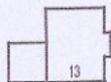
Flächen für Werbeflyer

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

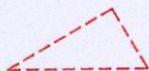
## 2. Planzeichen als Hinweise / Nachrichtliche Übernahme



Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern



Bestehende Gebäude  
mit Hausnummer



Sichtdreieck

# NUTZUNGSSCHABLONE:

	<b>a</b>
<b>GH = max. 9m</b>	<b>GRZ 0,8</b>
<b>DN = max. 15°</b>	<b>SD+FD+PD</b>

# VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.05.2011 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 09.04.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2013 bis 22.07.2013 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.06.2013 hingewiesen.

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 09.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2013 bis zum 15.07.2013 beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 30.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom 22.08.2013 bis 06.09.2013 öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.08.2013 hingewiesen.

Zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 30.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 13 a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.08.2013 bis zum 03.09.2013 nochmals beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.11.2013 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 30.07.2013 als Satzung beschlossen.



Bad Kötzing, den 09.04.2014.....  
Bad Kötzing

.....  
Wolfgang Ludwig, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) wurde am 09.01.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Tag wird die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) mit Begründung zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

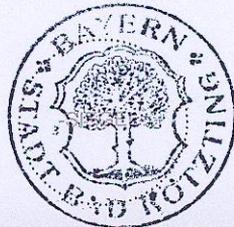
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Platte" (mit Deckblatt Nr. 6) eingesehen werden kann.

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

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

Bad Kötzing, den 09.04.2014.....  
Bad Kötzing

.....  
Wolfgang Ludwig, Erster Bürgermeister



## 1. SATZUNG

Die Stadt Bad Kötzing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches i.V.m. §12 – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I. S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – ) i. d. F. v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl S. 689), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366), der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993, des Art.4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S. 82) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. vom 08.08.2006 folgenden Bebauungsplan

## 6. Deckblattänderung „Auf der Platte“ Sondergebiet „Einzelhandel“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seite: 2 - 8
- Teil C: Hinweise und Empfehlungen Seite: 10 - 11
- Teil D: Begründung 14 Seiten
- Teil E: Anlage Schalltechnische Untersuchung vom 30.07.2013
- Teil F: Anlage Gutachterliche Stellungnahme Popien & Partner vom 24.05.2013

Der räumliche Geltungsbereich der 6.Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich der 6. Deckblattänderung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel“ Fl.-Nrn.: 315, 355/5, 1030, 1030/3 der Gemarkung Bad Kötzing

gilt die

ausgearbeitete Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken (Teil A) in der Fassung vom 30.07.2013, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C), der Begründung (Teil D), und den Anlagen (Teil E) den Bebauungsplan bildet.

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

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich der 6. Deckblattänderung des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und private Grünflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

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

#### 2.1.1 Sondergebiet Einzelhandel

Das Sondergebiet Einzelhandel dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art mit dem Sortiment **Lebensmittel** samt Randsortimenten im **Nonfood- Bereich** mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **1.000 m<sup>2</sup>** im Sondergebiet Einzelhandel i.S. des § 23 Abs. (3) BauNVO.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment **Getränke** samt üblicher Randsortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **510 m<sup>2</sup>** im Sondergebiet Einzelhandel i.S. des § 23 Abs. (3) BauNVO.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment **Backwaren und Metzgereiwaren** samt üblichen Randsortimenten incl. integrierter und untergeordneter Einheiten für Schank- und Speisewirtschaften mit Lebensmittelverkauf für den sofortigen Verzehr mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **200 m<sup>2</sup>** im Sondergebiet Einzelhandel i.S. des § 23 Abs. (3) BauNVO.

Eine Unterordnung der zulässigen Einheiten für Schank- und Speisewirtschaften mit Lebensmittelverkauf für den sofortigen Verzehr liegt vor, wenn der Anteil **40 %** der hergestellten Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Back- und Metzgereiwarenerzeugnisse nicht überschreitet.

▪ Verkaufsflächen sind:

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

Überdachte Freiflächen für den Verkauf zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.

- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr des Sondergebietes Einzelhandel. Im Bereich der Stellplätze ist das Errichten einer Einkaufswagenbox zulässig.
- Dem Sondergebiet Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. (1) BauNVO.

Innerhalb der Fläche für Pflanzmaßnahmen „PF2“ sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Grundflächenzahl

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

### 2.2.2 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im SO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese dürfen jedoch überlagernde Pflanzfestsetzungen nicht nachteilig beeinträchtigen.

### 2.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude)

#### Höhenlage

Das Niveau der jeweils maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenoberkante (FOK<sub>R</sub> max.) ist in der Planzeichnung angegeben.

#### Gebäudehöhe

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

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

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

## 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Dem Sondergebiet Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. (1) BauNVO sind im SO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außer der Fläche für Pflanzmaßnahmen „PF2“, zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. (2) BauNVO sind im SO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außer der Fläche für Pflanzmaßnahmen „PF2“, zulässig.

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

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

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

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

### **2.4.1 Dächer**

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

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

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

### **2.4.2 Werbeanlagen**

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

Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

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

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

### **2.4.3 Versorgungsleitungen**

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

### **2.4.4 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen**

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

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

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

## 2.5 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Fahrwege von Parkplätzen sind zu asphaltieren.

## 2.6 Grünordnerische Festsetzungen

### 2.6.1 Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil, Schutz von festgesetzten Pflanzungen

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

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

### 2.6.2 Pflanzbindungen

#### PF1:

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

#### Pflanzenliste:

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

**PF2:**

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

Pflanzenliste:

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

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

**Pflanzung von Baumhochstämmen**

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

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

Der Standort kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten geringfügig angepasst werden.

### 2.6.3 Mindestbegrünung

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

#### Pflanzenliste Straßenbäume

<i>Acer platanoide</i>	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

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

### 2.6.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in Freiflächengestaltungsplänen zu den Bauanträgen nachzuweisen.

### **3. Anlagen**

- Schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.UM, Traitsching vom 30.07.2013

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

## 4. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### 4.1 Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

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

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

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

### 4.2 Versickerung von Regenwasser

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

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

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

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

### 4.3 Wassergefährdende Stoffe

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

### 4.4 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Seitens der Stadt wurde für den Geltungsbereich kein Bodengutachten beauftragt.

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

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

### 4.5 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

#### 4.6 Brandschutz

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

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

#### 4.7 Drainagen

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

#### 4.8 Immissionsschutz

Die Einkaufssammelboxen sollten eingehaust werden.

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

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

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

#### 4.9 Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

#### 4.10 Stellplatz

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

**Planverfasser:**

**Neutraubling, den 09.04.2014**

**DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH**

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

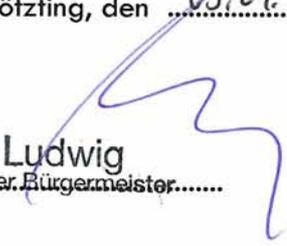
STADTPLANER SRL      LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

**ausgefertigt:**

**Stadt Bad Kötzing**

Vertreten durch  
Ersten Bürgermeister Wolfgang Ludwig  
Herrenstrasse 5  
93444 Bad Kötzing

Bad Kötzing, den 09.04.2014.....

  
Ludwig  
.....Erster Bürgermeister.....