





# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 1.1 Sonderbauflächen:

1.1.1



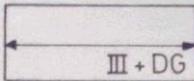
Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990  
Klinik (Rehabilitationsklinik)

## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1 Zahl der Vollgeschoße:

(geplantes Gebäude mit eingetragener Geschößzahl  
Firstrichtung parallel zum Mittelstrich)

2.1.1



als Höchstgrenze:  
3 Vollgeschoße und ausgebautes Dach-  
geschoß

2.1.2



als Höchstgrenze:  
2 Vollgeschoße

## 3.0 BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN:

3.1 abweichende Bauweise: wie offene, aber Baukörperlänge bis max. 90,0 m  
gegliedert in Einzelabschnitte

3.2  Baugrenze

## 4.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN- GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEIN- BEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN:

4.1



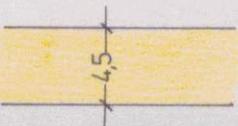
gesundheitlichen Zwecken dienende Ge-  
bäude und Einrichtungen

## 5.0 FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVER- KEHRSZÜGE:

5.1 entfällt

## 6.0 VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1



Fahrbahn

6.2



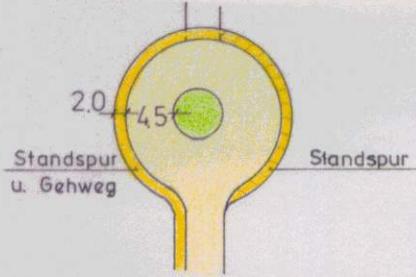
Gehweg (versickerungsfähig)  
Grünstreifen  
Fahrbahn

6.3



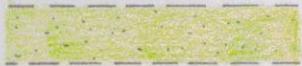
Straßenbegrenzungslinie

6.4



Wendeschleife mit Standspur u. Gehweg

6.5



Feuerwehruzufahrt - Schotterrasen

7.0

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN:

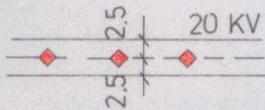
7.1

entfällt

8.0

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1



Elektrizität, unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

9.0

GRÜNFLÄCHEN:

9.1



private Grünfläche

9.2



private Parkfläche

9.3



best. Bäume u. Sträucher

9.4



neu zu pflanzende Bäume u. Sträucher

9.5



neu zu pflanzende Obstbäume

9.6



öffentliche Grünfläche  
(z.B. abschirmende Bepflanzung bzw. Straßenböschung)

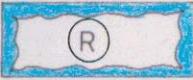
10.0 WASSERFLÄCHEN:

10.1



Teich

10.2



Hochwasserrückhaltebecken

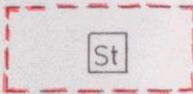
11.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

11.1



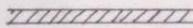
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11.2



private Stellplätze -  
die Stellplätze sind versickerungs-  
fähig auszuführen

11.3



Stützmauer (Gabionen o.a.)

11.4



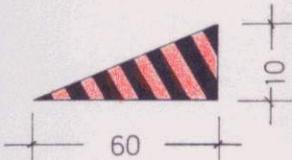
Eingang

11.5

TG

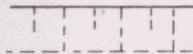
Tiefgarage - Einfahrt

11.6



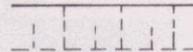
Sichtdreieck: innerhalb der Sichtdrei-  
ecke darf die Sicht ab 0,75 m über  
Straßenoberkante durch nichts behindert  
werden.

11.7



Aufschüttungen

11.8



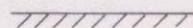
Abgrabungen

11.9



Wasserhydrant: Die Hydranten sind im  
Abstand von 80-100 m zu errichten. Im  
Umkreis von 300 m muß gewährleistet sein,  
daß die Wassermenge von 108 m<sup>3</sup>/h auf-  
rechterhalten wird (Zulauf  $\phi$  150).

11.10



anbaufreie Zone

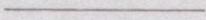
## 12.0 KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

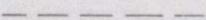
### 12.1 Festpunkte:

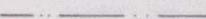
12.1.1  Polygonpunkte, zugleich Grenzpunkte

### 12.2 Grenzpunkte u. Grenzen:

12.2.1  Grenzstein

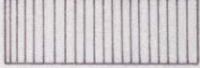
12.2.2  Flurstücksgrenze, Uferlinie

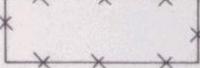
12.2.3  Nutzungsartengrenze

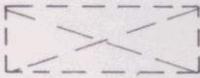
12.2.4  Gemarkungsgrenze

### 12.3 Bauwerke:

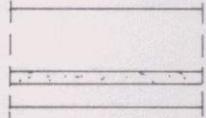
12.3.1  Wohngebäude

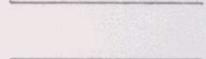
12.3.2  Nebengebäude

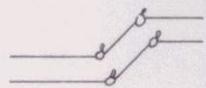
12.3.3  abzubrechendes Gebäude

12.3.4  überdeckter Hofraum (Lichthof)  
offene Halle

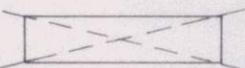
### 12.4 Straßen und Wege:

12.4.1  Staatsstraße 2140 mit Straßenbegleitgrün und Gehweg

12.4.2  Kreisstraße 48

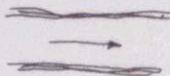
12.4.3  abgemarker Weg

12.4.4  nicht abgemarker Weg

12.4.5  Brücke

12.5 Gewässer:

12.5.1



Weißer Regen

12.6 Nutzungsarten:

12.6.1

OHNE  
KARTENZEICHEN

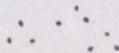
Acker, Grünland, Hofraum, freier Platz,  
Lagerplatz usw.

12.6.2



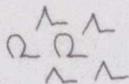
Wiese

12.6.3



Parkanlage

12.6.4



Mischwald

12.6.5



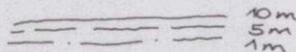
Feuchtfläche

12.7 Topographische Gegenstände:

12.7.1 entfällt

12.8 Verschiedenes:

12.8.1



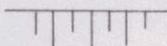
Höhenlinien

12.8.2

947

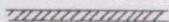
Flurstücksnummern

12.8.3



Böschung

12.8.4



Stützmauer

12.8.5

x 413.90

Taxymetrische Höhenangaben

0.0 NUTZUNGSART:

0.0.1 Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990  
Klinik - Rehabilitationsklinik

0.1 BAUWEISE:

0.1.1 Sondergebiet (SO)<sub>RK</sub>: abweichende Bauweise, wie offene, aber  
Baukörperlänge bis max. 90,0 m,  
gegliedert in Einzelabschnitte.

0.2 FIRSTRICHTUNG:

0.2.1 Die Firstrichtungen verlaufen parallel zu den Gebäudeaußenkanten.

0.3 EINFRIEDUNG:

0.3.1 Art, Ausführung und Höhe  
(SO)<sub>RK</sub>: Die Einfriedung zur offenen Flur erfolgt  
durch eine Bepflanzung mit heimischen Ge-  
hölzen oder bleibt frei (s. Grünordnung).

0.4 GEBÄUDE:

0.4.1 Sondergebiet (SO)<sub>RK</sub>:  
Fassade: In zwei Ebenen gestaltet:  
Außenwand / 1. Ebene: verputzt,  
helle Farbtöne, Naturasteinsockel;  
2. Ebene / vertikal gegliederte Balkone:  
ohne Massivbrüstungen, transparentes Er-  
scheinungsbild mittels Holz, Stahl, Glas,  
allgemein schlanke Dimensionierung, Pergolen  
und Spaliere berankt.

Dachform: Pultdächer, z.T. gewalmt mit Grat bzw.  
Kehle, oder Zeltdächer bzw. Satteldächer,  
Dachneigung 28-32°, Pultoberlichter, Flach-  
dächer über Flurbereichen u. Verbindungs-  
bauteilen, frei einsehbare Flachdächer  
werden begrünt.  
Vordächer max. 28-32°  
Bereich Bestand im Westen des Bebauungsplanes:  
Satteldach von 15-20° Dachneigung  
ebenerdige Terrassen

Dachdeckung: Geneigte Dachflächen - Dachziegel naturrot  
bzw. auch Titanzinkblech an Vordächern,  
z.B. über Balkonen in den obersten Etagen.

Dachüberstand: Ortgang: kein Dachüberstand  
Traufe: max. 0,30 m bzw. Vordächer (s.o.)

Traufhöhen: max. 10,0 m ab OK neues Gelände talseitig +  
bergseitig;  
max. 10,0 m ab OK neues Gelände im Innenhof,  
talseitig und bergseitig dürfen nicht mehr  
als 3 Geschosse in voller Höhe in Erscheinung  
treten.

## 0.5 WERBEANLAGEN:

### 0.5.1 Sondergebiet (SO)<sub>RK</sub> :

Werbeanlagen dürfen nur für die im Sondergebiet befindlichen Einrichtungen angeordnet werden.

Fremdwerbung ist unzulässig.

Im Eingangsbereich der Klinik, Werbung auf der Attika des Vordaches durch beleuchtete Einzelbuchstaben von 50 cm Höhe.

Im Bereich Bestand 2,0 m<sup>2</sup> Werbeanlagen. Kein Wechsellicht, keine grellen Farben.

## 0.6 HYDRANTENNETZ:

0.6.1 Die Hydranten sind im Abstand von 80-100 m zu errichten.

## 0.7 ABSTANDSFLÄCHEN:

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

## 0.8 BEPFLANZUNG:

0.8.1 Die Bepflanzung wird im Bebauungsplan M = 1 : 1000 dargestellt.

Pflanzfestsetzungen:

Parkplätze sind in regelmäßigen Raster mit Bäumen aus der Liste A I zu überstehen, mindestens alle 5 Stellplätze 1 Baum.

Einzelpflanzflächen für Bäume  $\geq 16$  m<sup>2</sup>.

## 0.9 IMMISSIONSSCHUTZ:

0.9.1 Es wird empfohlen, die an der Staatsstraße 2140 verlaufenden Wohneinheiten mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 nach VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und der Zusatzeinrichtungen, auszustatten.

## 0.10 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN:

0.10.1 Die zur Ausführung kommende Stützmauer darf max. 2,0 m ab OK Fahrbahn sichtbar sein. Die Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Größere Stützmauern siehe Bebauungsplan-Detail / Schema-schnitte.

## 0.11 SONSTIGES:

Hinweis: Das Sammeln von Regenwasser in geeigneten Behältern wird empfohlen.

Hinweis: Bei Baumaßnahmen in der 35 m - Zone zur Waldgrenze des Fl.St. 921/8 muß durch den Bauherrn eine Haftungsverzichtserklärung eingeholt werden.

Hinweis: Die am Waldrand des Fl.St. 921/8 stehenden Eichen dürfen im Falle einer Bebauung nicht beschädigt werden (Wurzeln etc.).

# GRÜNORDNUNG

Der Grünordnungsplan als Teil des Bebauungsplanes wird gemäß der Verpflichtung des BauGB § 1 auf der Grundlage des bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 3 Abs. 2 erstellt.

## Ziele des Grünordnungsplanes

- Einbindung der Gebäude und Verkehrsanlagen in die umgebende Landschaft
- Berücksichtigung landschaftlicher Strukturen bei der Gestaltung
- Einbeziehung der Landschaft in die Therapie
- Schutz und Erhalt angrenzender Gehölze und Waldränder

## Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Zeichnerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan



öffentliche Grünflächen, Böschungen  
und Straßenbegleitgrün:

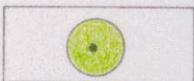
### Straßenbegleitgrün:

*Ribes alpinum* 'Schmidt'

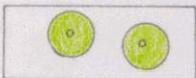
### öffentliche Grünflächen, Bestand (Böschung):

<i>Betula verucosa</i>	- Birke
<i>Fagus silvatica</i>	- Buche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Tilia cordata</i>	- Linde
<i>Alnus glutinosa</i>	- Erle
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehen
<i>Rosa canina</i>	- Heckenrose
<i>Salix caprea</i>	- Weiden

### Böschungsrasen



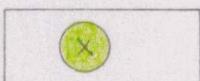
Baumbestand: 4 alte Linden  
schützen, sanieren und erhalten  
1 Linde entfernen



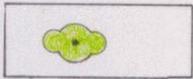
### Baumpflanzungen:

- I. Bäume H. 3xv.mB. St. U. 18/20  
Wuchsklasse I
- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i>    | - Spitzahorn  |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn   |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | - Esche       |
| <i>Ulmus glabra</i>        | - Ulme        |
| <i>Tilia cordata</i>       | - Winterlinde |

- II. Obstbäume H. 2xv. St. U. 12-14  
Wuchsklasse II



Apfel: alte Sorte  
Birne: alte Sorte  
Hauszweitschge, Walnuß, Süßkirsche  
*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Sorbus aucuparia* - Vogelbeere



III. Strauchpflanzungen,  
bei Parkplatz und Böschung

A. Solitärsträucher 3xv.mB. 150-200

- Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Syringa vulagris - Flieder

B. Sträucher 2xv.o.B. 60-100

nur im Gebäudebereich:

- Corylus avellana - Haselnuß
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Ligustrum v. Atrovirens- Liguster

übriger Bereich:

- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa rubiginosa - Heckenrose
- Rosa canina - Hundsrose
- Frangula alnus - Faulbaum
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Holunder
- Crataegus laevigata - Zweig. Weißdorn
- Lonicera nigra - Schw. Heckenkirsche
- Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Viburnum opulus - Gew. Schneeball
- Salix aurita, cinera - Weidenarten

Fassadenbegrünung:

Kletterpflanzen

Geschlossene Wandflächen sind zu beranken.  
Wo erforderlich, sind Rankhilfen in ent-  
sprechenden Wandabständen anzubringen.

Alle m. TB. 60-100

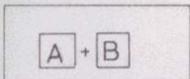
- Clematis montana rubens - Waldrebe
- Lonicera x heckrottii - Geißblatt
- Lonicera x fangutica - Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia
- engelmannii - Wilder Wein
- Hedera helix - Efeu

Innenhof und Wendeschleife

Bepflanzung neben Gehölzen mit Stauden,  
Rosen und Blumenzwiebeln.

Rasenflächen

- A. Rasen als Sportrasenmischung in Ge-  
bäudenähe
- B. Wiese zur 2-maligen Mahd auf den Ex-  
tensivflächen - Blumenwiese



Z.Nr. 12.1.39

Rechtsanw. Sam. seit "28.11.97"

PRÄAMBEL

Sg. 50.1. (H. Schaubauer)

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Lindnerkeller" in der Fassung vom 12.07.1997 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Kötzing, den 01.12.1997

STADT KÖTZING

\_\_\_\_\_

Ludwig  
Erster Bürgermeister



1. Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.01.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.01.97 ortsüblich bekannt gemacht.

Kötzting, den 25.11.1997  
 Stadt Kötzting  
Ludwig  
 (1. Bürgermeister)



~~2. Bürgerbeteiligung:~~

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Kötzting, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (1. Bürgermeister)

Siegel

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.97 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.97 bis 18.04.97 öffentlich ausgelegt.

Kötzting, den 25.11.1997  
 Stadt Kötzting  
Ludwig  
 (1. Bürgermeister)



4. Satzung:

Die Stadt Kötztling hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.07.97  
den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.07.97  
als Satzung beschlossen.

Kötztling, den 25.11.1997  
Stadt Kötztling  
Ludwig  
(1. Bürgermeister)



5. Anzeige des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 20.10.97 Az. 50.1-610/B.M.  
12.1.39  
gemäß § 11 Abs. 3 „BauGB erklärt, daß eine Verletzung der Rechts-  
vorschriften nicht geltend gemacht wird.

Kötztling, den 25.11.1997  
STADT KÖTZTLING  
Ludwig  
Erster Bürgermeister



6. Inkrafttreten:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete  
Bebauungsplan wurde am 28.11.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich  
bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den  
üblichen Dienststunden in Rathaus  
Kötztling zu jedermanns Einsicht  
bereitgehalten 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 Satz 2 sowie  
Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kötztling, den 01.12.1997  
STADT KÖTZTLING  
Ludwig  
Erster Bürgermeister

