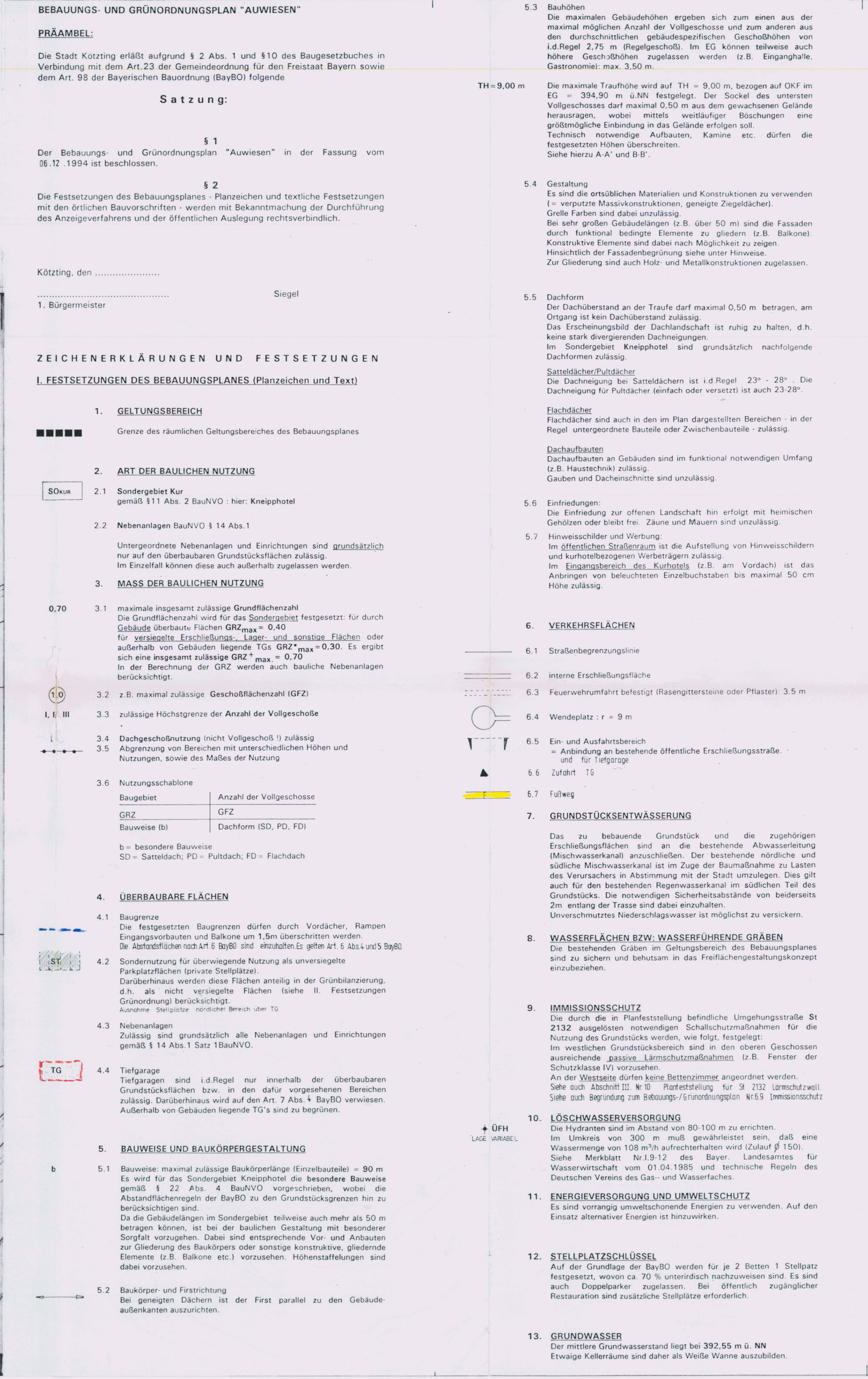
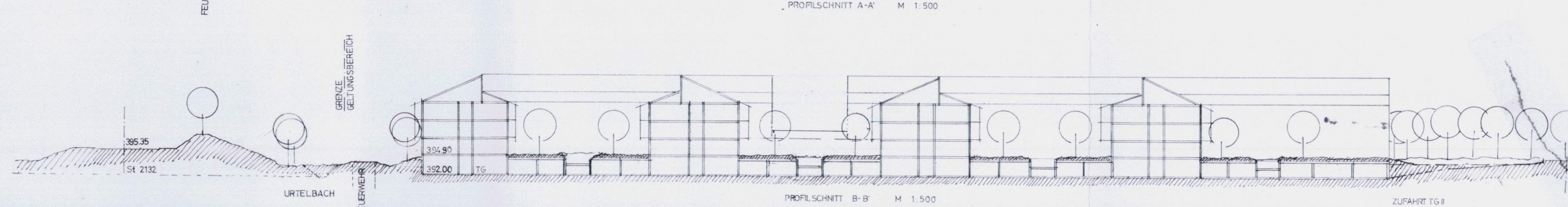
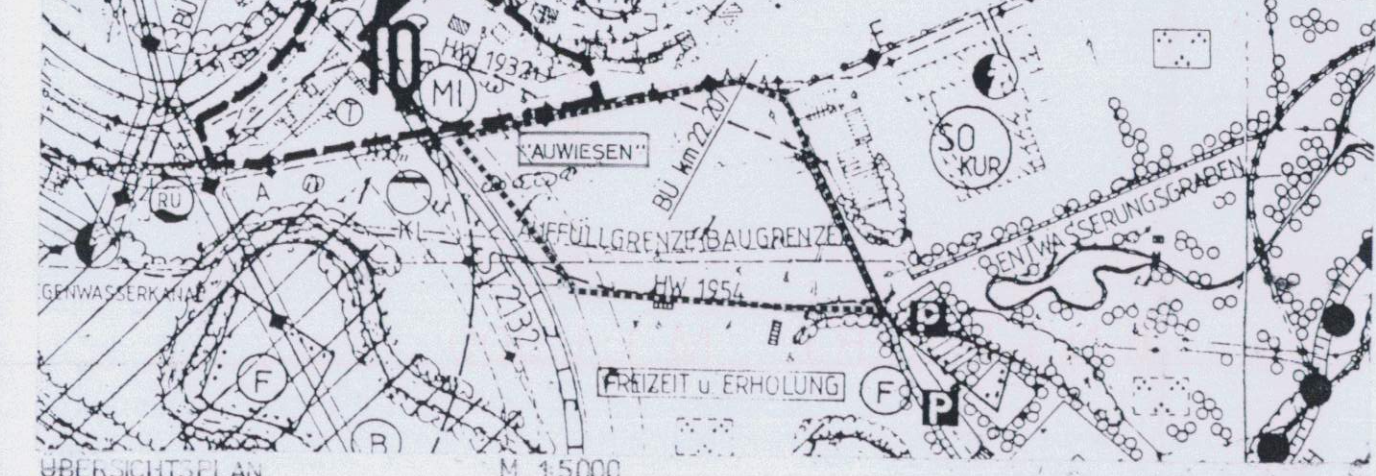
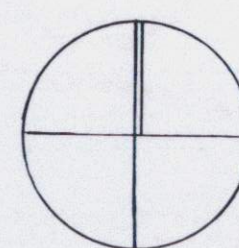




ENTWURF M 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)

1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO_{KUR}

2.1 Sondergebiet Kur

gemäß §11 Abs. 2 BauNVO : hier: Kneipphotel

2.2 Nebenanlagen BauNVO § 14 Abs.1

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Einzelfall können diese auch außerhalb zugelassen werden.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,70

3.1 maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet festgesetzt: für durch Gebäude überbaute Flächen $GRZ_{max} = 0,40$ für versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen oder außerhalb von Gebäuden liegende TGs $GRZ^*_{max} = 0,30$. Es ergibt sich eine insgesamt zulässige $GRZ^+_{max} = 0,70$. In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

1,0

3.2 z.B. maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

I, II, III

3.3 zulässige Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschoße

3.4 Dachgeschoßnutzung (nicht Vollgeschoß !) zulässig

3.5 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhen und Nutzungen, sowie des Maßes der Nutzung

3.6 Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise (b)	Dachform (SD, PD, FD)

b = besondere Bauweise

SD = Satteldach; PD = Pultdach; FD = Flachdach

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

4.1 Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen Eingangsvorbauten und Balkone um 1,5m überschritten werden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Es gelten Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

4.2 Sondernutzung für überwiegende Nutzung als unversiegelte Parkplatzflächen (private Stellplätze).

Darüberhinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünbilanzierung, d.h. als nicht versiegelte Flächen (siehe II. Festsetzungen Grünordnung) berücksichtigt.

Ausnahme: Stellplätze nördlicher Bereich über TG

4.3 Nebenanlagen

Zulässig sind grundsätzlich alle Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

4.4 Tiefgarage

Tiefgaragen sind i.d. Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Darüberhinaus wird auf den Art. 7 Abs. 4 BayBO verwiesen. Außerhalb von Gebäuden liegende TG's sind zu begrünen.

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG

b

5.1 Bauweise: maximal zulässige Baukörperlänge (Einzelbauteile) = 90 m

Es wird für das Sondergebiet Kneippshotel die **besondere Bauweise** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben, wobei die Abstandflächenregeln der BayBO zu den Grundstücksgrenzen hin zu berücksichtigen sind.

Da die Gebäudelängen im Sondergebiet teilweise auch mehr als 50 m betragen können, ist bei der baulichen Gestaltung mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Dabei sind entsprechende Vor- und Anbauten zur Gliederung des Baukörpers oder sonstige konstruktive, gliedernde Elemente (z.B. Balkone etc.) vorzusehen. Höhenstaffelungen sind dabei vorzusehen.

5.2 Baukörper- und Firstrichtung

Bei geneigten Dächern ist der First parallel zu den Gebäudeaußenkanten auszurichten.

5.3 Bauhöhen

Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich zum einen aus der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen aus den durchschnittlichen gebäudespezifischen Geschoßhöhen von i.d.Regel 2,75 m (Regelgeschoß). Im EG können teilweise auch höhere Geschoßhöhen zugelassen werden (z.B. Eingangshalle, Gastronomie): max. 3,50 m.

TH = 9,00 m

Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 9,00 m, bezogen auf OKF im EG = 394,90 m ü.NN festgelegt. Der Sockel des untersten Vollgeschosses darf maximal 0,50 m aus dem gewachsenen Gelände herausragen, wobei mittels weitläufiger Böschungen eine größtmögliche Einbindung in das Gelände erfolgen soll.

Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Siehe hierzu A-A' und B-B'.

5.4 Gestaltung

Es sind die ortsüblichen Materialien und Konstruktionen zu verwenden (= verputzte Massivkonstruktionen, geneigte Ziegeldächer).

Grelle Farben sind dabei unzulässig.

Bei sehr großen Gebäudelängen (z.B. über 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern (z.B. Balkone). Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen.

Hinsichtlich der Fassadenbegrünung siehe unter Hinweise.

Zur Gliederung sind auch Holz- und Metallkonstruktionen zugelassen.

5.5 Dachform

Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,50 m betragen, am Ortsgang ist kein Dachüberstand zulässig.

Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist ruhig zu halten, d.h. keine stark divergierenden Dachneigungen.

Im Sondergebiet Kneippotel sind grundsätzlich nachfolgende Dachformen zulässig.

Satteldächer/Pultdächer

Die Dachneigung bei Satteldächern ist i.d.Regel 23° - 28°. Die Dachneigung für Pultdächer (einfach oder versetzt) ist auch 23-28°.

Flachdächer

Flachdächer sind auch in den im Plan dargestellten Bereichen - in der Regel untergeordnete Bauteile oder Zwischenbauteile - zulässig.

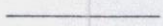
Dachaufbauten

Dachaufbauten an Gebäuden sind im funktional notwendigen Umfang (z.B. Haustechnik) zulässig.

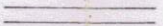
Gaube und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.6 Einfriedungen:
Die Einfriedung zur offenen Landschaft hin erfolgt mit heimischen Gehölzen oder bleibt frei. Zäune und Mauern sind unzulässig.
- 5.7 Hinweisschilder und Werbung:
Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und kurhotelbezogenen Werbeträgern zulässig.
Im Eingangsbereich des Kurhotels (z.B. am Vordach) ist das Anbringen von beleuchteten Einzelbuchstaben bis maximal 50 cm Höhe zulässig.

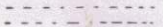
6. VERKEHRSFLÄCHEN



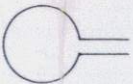
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie



- 6.2 interne Erschließungsfläche



- 6.3 Feuerwehrumfahrt befestigt (Rasengittersteine oder Pflaster): 3,5 m



- 6.4 Wendeplatz : $r = 9 \text{ m}$



- 6.5 Ein- und Ausfahrtsbereich
= Anbindung an bestehende öffentliche Erschließungsstraße.
und für Tiefgarage



- 6.6 Zufahrt TG



- 6.7 Fußweg

7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das zu bebauende Grundstück und die zugehörigen Erschließungsflächen sind an die bestehende Abwasserleitung (Mischwasserkanal) anzuschließen. Der bestehende nördliche und südliche Mischwasserkanal ist im Zuge der Baumaßnahme zu Lasten des Verursachers in Abstimmung mit der Stadt umzulegen. Dies gilt auch für den bestehenden Regenwasserkanal im südlichen Teil des Grundstücks. Die notwendigen Sicherheitsabstände von beiderseits 2m entlang der Trasse sind dabei einzuhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern.

8. WASSERFLÄCHEN BZW: WASSERFÜHRENDE GRÄBEN

Die bestehenden Gräben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu sichern und behutsam in das Freiflächengestaltungskonzept einzubeziehen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Die durch die in Planfeststellung befindliche Umgehungsstraße St 2132 ausgelösten notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die Nutzung des Grundstücks werden, wie folgt, festgelegt:

Im westlichen Grundstücksbereich sind in den oberen Geschossen ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster der Schutzklasse IV) vorzusehen.

An der Westseite dürfen keine Bettenzimmer angeordnet werden.

Siehe auch Abschnitt III. Nr.10 Planfeststellung für St 2132 Lärmschutzwall.

Siehe auch Begründung zum Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr.6.9 Immissionsschutz

10. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

Im Umkreis von 300 m muß gewährleistet sein, daß eine Wassermenge von 108 m³/h aufrechterhalten wird (Zulauf $\varnothing$ 150).

Siehe Merkblatt Nr.1.9-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft vom 01.04.1985 und technische Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches.

11. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

Es sind vorrangig umweltschonende Energien zu verwenden. Auf den Einsatz alternativer Energien ist hinzuwirken.

12. STELLPLATZSCHLÜSSEL

Auf der Grundlage der BayBO werden für je 2 Betten 1 Stellplatz festgesetzt, wovon ca. 70 % unterirdisch nachzuweisen sind. Es sind auch Doppelparker zugelassen. Bei öffentlich zugänglicher Restauration sind zusätzliche Stellplätze erforderlich.

13. GRUNDWASSER

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 392,55 m ü. NN

Etwaige Kellerräume sind daher als Weiße Wanne auszubilden.

14. HOCHWASSER

Der höchste Hochwasserstand im Mittel liegt bei 394,55 ü.NN
Da das Grundstück im Überschwemmungsbereich des Weißen Regens liegt. Ist der Nachweis für den Retentionsausgleich zu erbringen.
Das durch die Baumaßnahmen verlorengegangene Retentionsvolumen ist durch folgende Maßnahmen auszugleichen:
Überflutung der notwendigen Tiefgaragenflächen. Die hierzu erforderlichen technischen Vorkehrungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Siehe hierzu Berechnung der Verdrängungsvolumina in der Begründung.

z.T. auch durch Erdmulden

Festsetzung OKFFB im EG = 394,90 m ü.NN.

II. FESTSETZUNGEN - GRÜNNORDNUNG (Planzeichen und Text)

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

1. PRIVATE GRÜNNFLÄCHEN

1.1 Allgemeine Festsetzungen

Versiegelungsgrad der Platz- und Wegeflächen

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

intensiv genutzte Wege Pflasterbelag

extensiv genutzte Wege: wassergebundene Wegedecke

Feuerwehruzufahrt: Rasengittersteine; bis 16 to Belastung

Stellplätze

Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Zum Schutze der Laubbäume sind ausreichend große Baumscheiben (mind. 10 qm) anzubringen bzw. Baumgräben (mind. 10 qm) vorzusehen; zusätzlich sind Strauchpflanzungen einzuplanen.

Pflanzenersatz und Pflegearbeiten

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der wegen der Hochwasserproblematik (Abflußsicherung) auch mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen ist.

Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück

Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Zum Schutz vor Erosion sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosensaaten anzusäen.

natürliches Gelände und Bodenmodellierungen

Geländeterrassierungen und die Anlage von Böschungen sind grundsätzlich unzulässig. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin weiträumig anzuplanieren, sodaß weiche Übergänge zum anstehenden Gelände entstehen.

vorhandene, zu erhaltende Laubbäume

neu zu pflanzende Bäume

je 200 qm 1 Baum zu pflanzen

je Innenhof und Stirnseite Querbauten mind. 2 Bäume

Strauchpflanzungen geplant

extensiv gestaltete Grünanlagen im südl. Überschwemmungsbereich

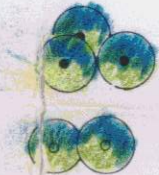
Der Freiflächengestaltungsplan ist hinsichtlich der geplanten Pflanzungen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

intensiv gestaltete Grünanlagen im nördl. Überschwemmungsbereich

Im grünen Innenhof ist je 200 qm Grünfläche mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Begrünung von Tiefgaragen

TGs sind mind. 60cm im Bereich von Gehölzpflanzungen zu überdecken, z.B. für Lavaschüttung, sonst mind. 1,00 m bei Humus. Bewässerungsvorrichtungen sind vorzusehen. Offen hervorstehende Seitenwände sind mit Sträuchern und Rankpflanzen zu versehen.



1.2 Artenliste

Laubgehölze gemäß Liste Nr. 404 der Höheren Naturschutzbehörde -
Regierung der Oberpfalz .

1. Bäume H 3xv. mB. St.U. 20-25

acer platanoides	Spitzahorn
alnus glutinosa	Schwarzerle
betula pubescens	Moorbirke
fraxinus excelsior	Esche
prunus padus	Traubenkirsche
quercus robur	Stieleiche

2. Sträucher: 2x v. 80-100 o.B.

Strauchpflanzungen sind zur optischen Abrundung an den
Parkplatzflächen als Pufferzone im Grundstücksgrenzbereich und
entlang der Gräben nach Artenliste vorzusehen.

corylus avellana	Haselnuß
lonicera nigra	Heckenkirsche
rhamnus frangula	Faulbaum
rubus caesius	Kratzbeere
salix aurita	Öhrchenweide
salix cinerea	Grauweide
salix fragilis	Bruchweide
sambucus nigra	Holunder
viburnum opulus	Schneeball

3. Schlinger

Geschlossene Wandflächen sind zu beranken. Wo erforderlich, sind
Rankhilfen anzubringen.

clematis montana rubens	Waldrebe
hedera helix	Efeu
lonicera heckrottii	Geißblatt
parthenocissus tricuspidata veitchii	wilder Wein
polygonum aubertii	Knöterich

4. Bodendecker

30% der Pflanzfläche; Verwendung nur im Intensivpflanzbereich :

ligustrum lodense	Liguster
potentilla i.S.	Fingerkraut
spiraea decumbeus	Posterspiere
stephanandra crispa	Kranzspiere

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN

Auch Angaben außerhalb des Geltungsbereiches betreffend.

⊕ 394.50

1. Höhenpunkt



2. bestehende Grundstücksgrenze

2120

3. bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.st.Nummer 2120



4. bestehende Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)



5. Böschung, Geländesprung

6. unterirdische Leitungstrassen (Kanal, Stromversorgung)
Eventuell notwendige Veränderungen (Umlenkungen), ausgelöst durch bauliche Maßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Art und Umfang der Veränderungen sind mit der Stadt Kötzing einvernehmlich zu klären.

7. Parkplatz Kurpark "Auwiesen"

8. Bodenmechanische Untersuchungen
Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.

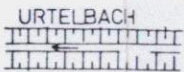
9. Fassaden- und Dachbegrünung
Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Rankbepflanzung gerecht werden (z.B. Holzkonstruktionen oder Stahlseilverspannungen).

10. Planfeststellungsverfahren
Für die Verlegung der St 2132 (südlich Kötzing) besteht ein Planfeststellungsverfahren. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an diese Maßnahme an (Böschungsfuß).

Die Bachverlegung ist planfeststellungspflichtig.

Der Geltungsbereich der Planfeststellung ist in der Abgrenzung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgestimmt.

Der vorgesehene Lärmschutzwall wird mit entsprechender standortgerechter Bepflanzung versehen.



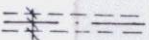
11. Wasserlauf
Weißer Regen



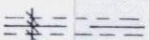
12. Hochwasser HW - Grenze lt. FNP
Alle Angaben nach Unterlagen des Wasserwirtschaftsamtes.



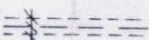
13. vorgeschlagener Baukörper



14. Mischwasserkanal



15. Regenwasserkanal



16. 20 kv-Kabel OBAG

17. Sichtfläche zugunsten DB-Anlage



PRÄAMBEL:

Die Stadt Kötzing erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und §10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie dem Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende

S a t z u n g:

§ 1

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Auwiesen" in der Fassung vom 06.12.1994 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Kötzing, den

Siegel

.....
1. Bürgermeister

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "A U W I E S E N" ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 07.12.1993 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.12.1993 ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekanntgemacht.

Kötzing, den 08.06.95
Stadt Kötzing

.....
1. Bürgermeister

(Ludwig)
stv. Bürgermeister



2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom

10.05.1994 hat in der Zeit vom 09.06.1994 bis 01.07.1994 stattgefunden.

Kötzing, den 08.06.1995
Stadt Kötzing

.....
1. Bürgermeister

(Ludwig)
stv. Bürgermeister



3. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.05.94 hat

in der Zeit vom 09.06.94 bis 01.07.94 stattgefunden.

Kötzing, den 08.06.95
Stadt Kötzing

.....
1. Bürgermeister

(Ludwig)
stv. Bürgermeister



4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 08./09.08.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

29.08.1994 bis 29.09.1994 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 19.08.1994 (im Amtsblatt Nr.) bekannt gemacht.

Kötzing, den 08.06.1995
Stadt Kötzing

.....
1. Bürgermeister

(Ludwig)
stv. Bürgermeister



5. Satzung

Die Stadt Kötzing hat mit Beschluß des Stadtrates vom 31.01.1995 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.12.1994 als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 08.06.95

Stadt Kötzing

(Ludwig)

1. Bürgermeister



6. Anzeige des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

3.Nr. 12.1.33.

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 26.04.1995 Az. 50-610- gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Kötzing, den 08.06.1995

Stadt Kötzing

(Ludwig)

1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich "A U W I E S E N" wurde am 08.06.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung tritt damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB 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.

Kötzing, den 08.06.95

Stadt Kötzing

(Ludwig)

1. Bürgermeister

