

395,6

007

BEBAUUNGSPLAN
REHA-KLINIK AM LUDWIGSBERG

Skizze III
0,45 (0,75)
b) 1:500

BA IV
KUR
PENSIONEN

SIEHE RAHMENPLAN
KUR UND
ERHOLUNG

BA III
KUR
PENSIONEN

BA V
KUR
PENSIONEN

464

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG"
STADT KÖTZTING

B.Nr. 12.1.32
rechtsverbindlich seit 07.10.34

M 1:1.000

ARBEITSGEMEINSCHAFT
DIPL.-ING. OTTO STERNÉCKER
DIPL.-ING. LEOPOLD STARR
RÖTHMUNDSTR. 6, 80337 MÜNCHEN
TEL: 089-53 70 04 FAX: 089-5 32 84 04
LUDWIGSPLATZ 38-39, 94315 STRAUBING
TEL: 09421-2 23 23 FAX: 09421-8 21 77
in Zusammenarbeit mit:
DIPL.-ING. RUDOLF MEYER ARCHITEKT / STADTPLANER SRL
ISARTALSTR. 34 Rgb., 80469 MÜNCHEN
TEL: 089-7 25 28 15 FAX: 089-76 40 94

GRÜNORDNUNG:
DIPL.-ING. FLORIAN HERTLEIN LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
DIPL.-ING. STEFAN KALCKHOFF LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KONRADSTR. 11, 80801 MÜNCHEN
TEL: 089-33 25 26 FAX: 089-39 85 57

KÖTZTING, DEN 13. Dez. 1994

Stadt Kötzting
Zehner
1. Bürgermeister

Bearbeitet: 10.10.93 R.M.
Geändert: 10.03.94 R.M.
Geändert: 21.07.94 R.M.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG"**

Die Stadt Kötzing erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2, 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1992 (BayRS 731-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Stadtrates vom diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Sondergebiet Klinik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (in der Fassung vom 23.01.90) Klinik - Rehabilitationsklinik

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

3.1 maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet festgesetzt: für durch Gebäude überbaute Flächen GRZ_{max} = 0,35 für versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen oder außerhalb von Gebäuden liegende TG GRZ_{max} = 0,10, wobei nur maximal 50% der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht werden. Es ergibt sich eine insg. zulässige GRZ_{max} = 0,45 In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

3.2 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

3.3 zulässige Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse bezogen auf das natürliche Gelände (siehe: vorgeschlagene Höhenentwicklung der Bebauung)

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

3.5 Nutzungsschablone

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

b = besondere Bauweise
FD = Flachdach; SD = Satteldach;

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

4.1 Baugrenze Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten im Rahmen der festgesetzten GRZ bis 3,0 m überschritten werden.

4.2 Sondernutzung für überwiegende Nutzung als weitgehend unversiegelte Parkplatze (Stellplätze). Darüberhinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünblanzierung, d.h. als nicht versiegelte Flächen (siehe II. Festsetzungen Grünordnung) berücksichtigt.

4.3 Verkehrsflächen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

4.5 Garagen, Stellplatzanlagen, Tiefgarage Garagen, Stellplatzanlagen und Tiefgaragen sind i.d.Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Darüberhinaus wird auf den Art. 7 Abs. 5 BayBO verwiesen.

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG

5.1 Bauweise: max. zulässige Baukörperhöhe 80m Es wird für das Sondergebiet Klinik die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben, wobei die Abstandsflächenregeln der BayBO zu den Grundstücksgrenzen hin zu berücksichtigen sind. Da die Gebäudelängen im Sondergebiet Klinik 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.

5.2 Baukörper- und Firstrichtung Der Hauptbaukörper ist parallel zum Hang zu legen. 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 3,00 bis 3,50 m.

5.4 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt. Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.5 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.6 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.7 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.8 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.9 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.10 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.11 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.12 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.13 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.14 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.15 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.16 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.17 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

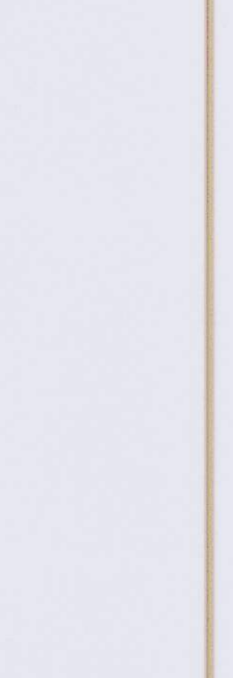
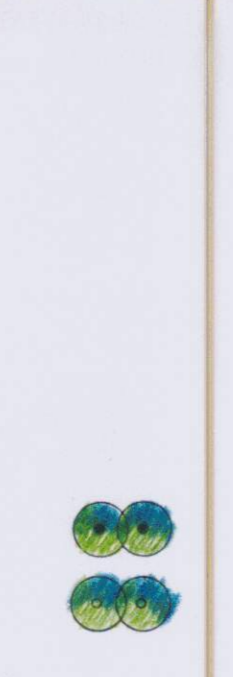
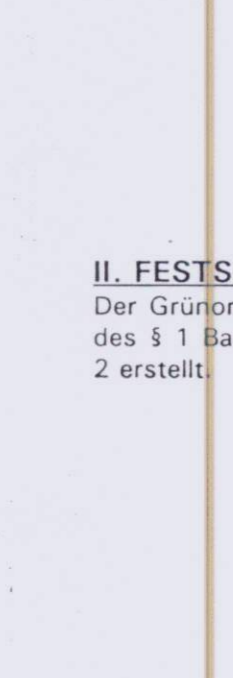
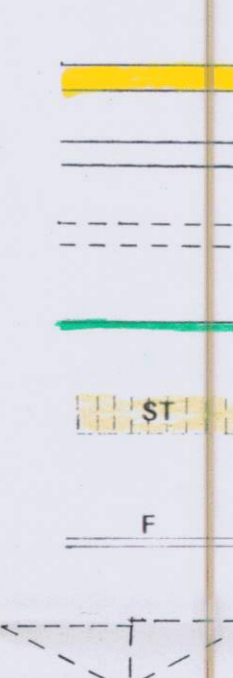
5.18 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 m aus dem gewachsenen Gelände herausragen, wobei mittels weitläufiger Böschungen eine größtmögliche Einbindung in das Gelände erfolgen soll. Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

5.19 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.20 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

5.21 Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

5.22 Für Hauptbaukörper gilt somit maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschos. Talseitig (= Vorderkante des Querbaus) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe 8,0m gilt. Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.



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 Klinik sind grundsätzlich nachfolgende Dachformen zulässig.

Satteldächer (Hauptbaukörper) Die Dachneigung bei Satteldächern ist i.d.Regel mindestens 23° und maximal 28°.

Flachdächer (Innenhof - Querbau) Flachdächer und die der Belichtung dienenden Aufbauten sind zulässig, sofern es aus funktioneller Sicht unbedingt erforderlich erscheint, z.B. Dachterrassen im Innenhofbereich. Eine extensive Dachbegrünung ist dabei anzustreben.

Dachaufbauten Dachaufbauten an Gebäuden sind im funktional notwendigen Maß (z.B. Haustechnik) zulässig. Gauben im Innenhofbereich sind zulässig. Dachanschnitte sind unzulässig.

5.6 Einfriedungen: Die Einfriedung zur offenen Flur 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 klinikbezogenen Werbeträgern zulässig. Im Eingangsbereich der Klinik (z.B. am Vordach) ist das Anbringen von beleuchteten Einzelbuchstaben bis maximal 50 cm Höhe zulässig.

6. VERKEHRSEFLÄCHEN

6.1 öffentliche Verkehrsflächen für den Fahrverkehr

6.2 interne Verkehrsflächen

6.3 Feuerwehrzufahrt befestigt

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Stellplatzanlage betrieblich Diese ist versickerungsfähig zu erstellen.

6.6 privater Fußweg

6.7 Sichtfeld an Einmündungen in öffentliche Straßen Durchgehende Pflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe im Bereich der Sichtdreiecke sind nicht zulässig. Baumhochstämme mit Kronenansatz über 3 m sind zulässig.

7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG Das noch zu bebauende Grundstück und die zugehörige Erschließungsstraße sind an die bestehende Abwasserleitung (Mischwasserkanal) anzuschließen.

8. 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 0 150).

9. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ Es sind vorrangig umweltschonende Energien zu verwenden. Auf den Einsatz alternativer Energien ist hinzuwirken.

II. FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG (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 GRÜNFLÄCHEN

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 Feuerwehrzufahrt: Rasengittersteine; bis 16 to Belastung

Stellplätze Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterterrassen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Zum Schutze der Laubbäume sind ausreichend große Baumscheiben (mind. 10 qm) anzubringen. Stellplätze sind zudem mit einer dichten Hecke aus heimischen Laubbäumen zu umplanzen.

Einfriedigung siehe I. 5.6

Pflanzensatz 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.

Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humisierung 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 Leguminosensaat anzulegen.

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

vorhandene Laubbäume

neu zu pflanzende Bäume

Strauchpflanzungen geplant

private Grünanlage mit Zweckbestimmung "Parkanlage" je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) Hier: Quellbereich bzw. Feuchtfelder als extensiv zu pflegende Wiesenflächen

1.2 Artenliste Zusammenstellung unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Tannenwald) Laubgehölze gemäß Liste Nr. 404 der Höheren Naturschutzbehörde -Regierung der Oberpfalz.

1. Bäume H 3xv. mB. St. U. 18/20 acer platanoides Spitzahorn acer pseudoplatanus Bergahorn carpinus betulus Hammbuche fagus sylvatica Buche prunus avium Vogelkirsche pyrus communis Holzbirne quercus robur Stieleiche sorbus aucuparia Eberesche tilia cordata Winterlinde tilia platyphyllos Sommerlinde

2. Obstbäume H 2xv. St. U. 12-14 ortstypische Sorten von Apfel, Birne, Hauszwetschge, Walnuß

3. Sträucher: Strauchpflanzungen sind zur optischen Abrundung an den Parkplatzflächen und als Pufferzone im Grundstücksgrenzbereich nach Artenliste vorzusehen.

Solitärsträucher 3xv.m.B. 150-200 amelanthier lamarkii Felsenbirne corylus avellana Haselnuß crataegus laevigata agg. zweigiffliger Weißdorn prunus spinosa Schlehe rhamnus catharticus Kreuzdorn rosa canina Heckenrose viburnum opulus Schneeball

4. Schlinger Geschlossene Wandflächen sind zu beranken. Wo erforderlich, sind Rankhilfen anzubringen. Clematis montana rubens Waldrebe hederia helix Efeu Ionocera x heckrottii parthenocissus tricuspidata weitchii Geißblatt polygonum auberti Knoterich

5. Bodendecker 30% der Pflanzfläche; Verwendung nur im Intensivpflanzbereich euonymus vegetus Kriechspindel hederia helix Efeu hypericum calycinum Johanniskraut ligustrum Lodense Liguster stephanandra crispa Kranzspire

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

6. Rasenflächen 6.1 Rasen als Sportrasenmischung 6.2 Wiese zur 2-maligen Mahd auf den Extensivflächen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN

Auch Angaben außerhalb des Geltungsbereiches betreffend.

- Höhenlinien
- Gemarkungsgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- angrenzender Bebauungsplan REHA-KLINIK I Ludwigshöhe
- geplante Erweiterungen des künftigen SO-Bereiches Kurgelbiet in Bauabschnitten (siehe Rahmenplanung)
- bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.st.Nummer 2120
- bestehende Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)
- Böschung, Geländesprung
- unterirdische Leitungstrassen (Gas, Wasser)
- Bodenmechanische Untersuchungen Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.
- Fassaden- und Dachbegrünung Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Rankbeflüchtung gerecht werden (z.B. Holzkonstruktionen oder Stahlselverspannungen). Flachdächer sollten begrünt werden.
- Waldrand
- Vorgeschlagene Bebauung

IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt. Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 04.05.1993 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.10.1993 ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekanntgemacht.

Kötzing, den 22.11.1994
Zellner
1. 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 10.03.94 hat in der Zeit vom 10.03.94 bis 17.06.1993 stattgefunden.

Kötzing, den 22.11.1994
Zellner
1. Bürgermeister

3. Billigungsbeschluß Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 28.04.1994 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.03.94 gebilligt.

Kötzing, den 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

4. Auslegung Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.03.94 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.94 bis 22.06.1994 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 16.05.1994 (im Amtsblatt Nr.) bekannt gemacht.

Kötzing, den 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß Die Stadt Kötzing hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2, 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1992 (BayRS 731-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Stadtrates vom diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

6. Anzeigeverfahren Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Cham am 22.08.1994 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 04.09.94 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Kötzing, den 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung - Inkrafttreten Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" wurde am 07.10.94 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 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung - Inkrafttreten Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" wurde am 07.10.94 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 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung - Inkrafttreten Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" wurde am 07.10.94 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 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung - Inkrafttreten Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" wurde am 07.10.94 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 22.11.94
Zellner
1. Bürgermeister

11. Bekanntmachung - Inkrafttreten Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" wurde am 07.10.94 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.

Präambel

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

Satzung:

§ 1

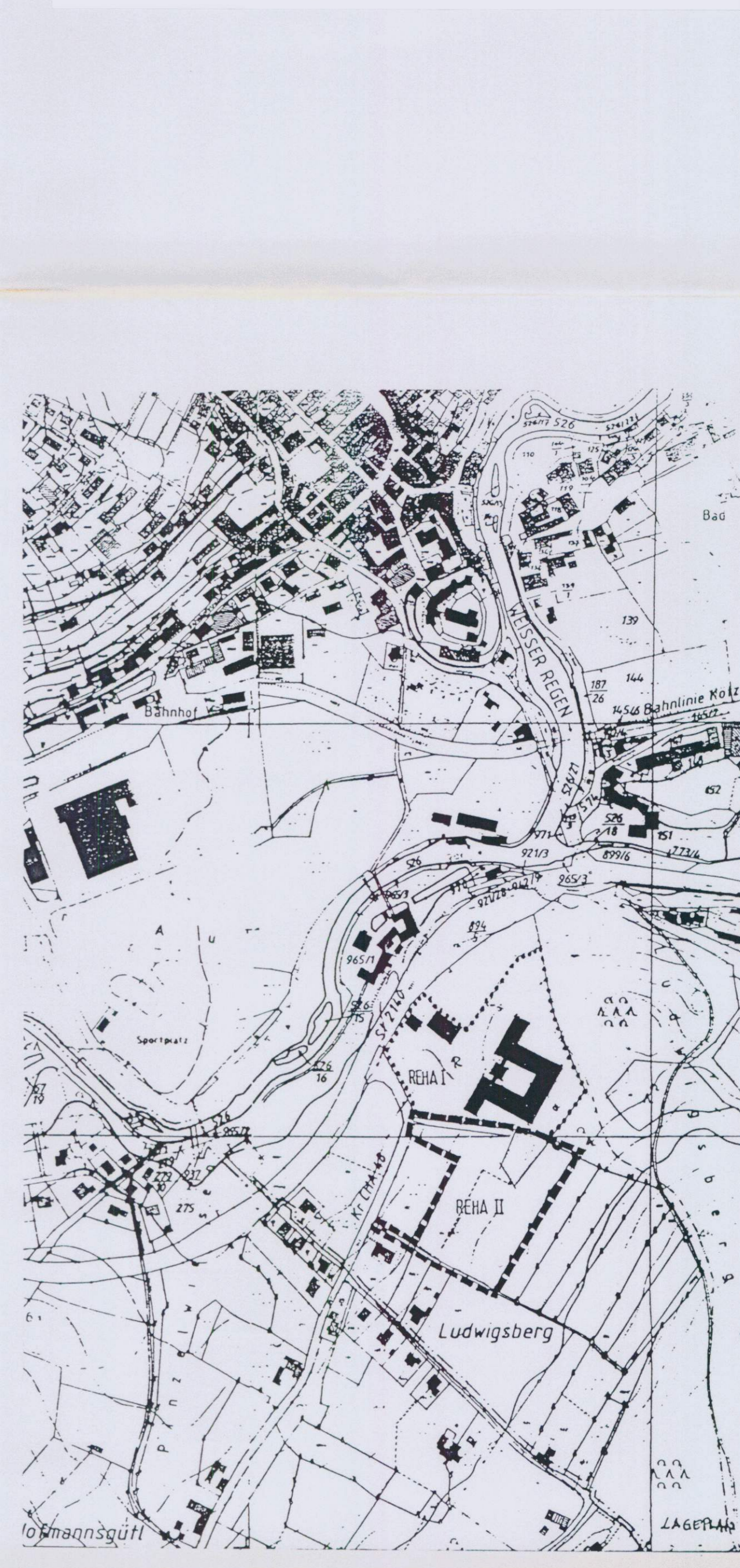
Der Bebauungsplan Reha-Klinik II am Ludwigsberg in der Fassung vom 20.07.1994 ist beschlossen.

§ 2

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

Kötzing, 22.11.1994
STADT KÖTZING

Zellner
Erster Bürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" STADT KÖTZING

M 1:1.000

Arbeitsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Otto Sterneck
Dipl.-Ing. Leopold Starr
Rothmundstr. 6, 80337 München
Tel: 089-53 70 04 Fax: 089-5 32 84 04
Ludwigsplatz 38-39, 94315 Straubing
Tel: 09421-2 23 23 Fax: 09421-8 21 77

In Zusammenarbeit mit:
Dipl.-Ing. Rudolf Meyer Architekt / Stadtplanner SRL
Isartalstr. 34 Rgb., 80469 München
Tel: 089-7 25 28 15 Fax: 089-76 40 94

GRÜNORDNUNG:
Dipl.-Ing. Florian Hertlein Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Stefan Kalkhoff Landschaftsarchitekt BDLA
Konradstr. 11, 80801 München
Tel: 089-33 25 26 Fax: 089-39 85 57

KÖTZING, DEN

Bearbeitet: 10.10.93 R.M.
Geändert: 10.03.94 R.M.
Geändert: 20.07.94 R.M.

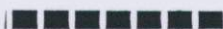
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "REHA- KLINIK II AM LUDWIGSBERG"

Die Stadt Kötzing erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRS 791-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Stadtrates vom diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

S a t z u n g .

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)



1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO_{Klinik}

2.1 Sondergebiet Klinik

gemäß §11 Abs. 2 BauNVO (in der Fassung vom 23.01.90)

Klinik - Rehabilitationsklinik



gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

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

0,45

3.1 maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet festgesetzt:

für durch Gebäude überbaute Flächen $GRZ_{max} = 0,35$

für versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen oder außerhalb von Gebäuden liegende TGs $GRZ^*_{max} = 0,10$, wobei nur maximal 50% der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht werden. Es ergibt sich eine insg. zulässige $GRZ^+_{max.} = 0,45$

In der Berechnung der GRZ werden auch bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

0.75

3.2 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

III

3.3 zulässige Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschoße bezogen auf das natürliche Gelände (siehe: vorgeschlagene Höhenentwicklung der Bebauung)



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

3.5 Nutzungsschablone

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

b = besondere Bauweise
FD = Flachdach; SD = Satteldach;

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

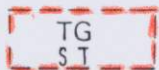
4.1 Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen und Eingangsvorbauten im Rahmen der festgesetzten GRZ bis 3,0 m überschritten werden.

ST

4.2 Sondernutzung für überwiegende Nutzung als weitgehend unversiegelte Parkplatzflächen (Stellplätze). Darüberhinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünbilanzierung, d.h. als nicht versiegelte Flächen (siehe II. Festsetzungen Grünordnung) berücksichtigt.

4.3 Verkehrsflächen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung und sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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



4.5 Garagen, Stellplatzanlagen, Tiefgarage
Garagen, Stellplatzanlagen und Tiefgaragen sind i.d.Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Darüberhinaus wird auf den Art. 7 Abs. 5 BayBO verwiesen.

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG

b 5.1 Bauweise: max. zulässige Baukörperlänge 80m
Es wird für das Sondergebiet Klinik 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 Klinik 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.

5.2 Baukörper- und Firstrichtung
Der Hauptbaukörper ist parallel zum Hang zu legen.
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 3,00 bis 3,50 m.

TH = 11,50

Die maximale Traufhöhe wird auf TH = 11,50 m, bezogen auf OK gewachsenes Gelände, festgelegt.

Für Hauptbaukörper gilt somit:
maximal drei Vollgeschosse ohne Tiefgaragen- bzw. Kellergeschoß.

Talseitig (= Vorderkante des Querbauwerks) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei eine max. Traufhöhe = 8,0m gilt.

Der Sockel des untersten Geschosses darf maximal 1 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.

- 5.5 Dachform:
 Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,50 m betragen, am Ortgang ist kein Dachüberstand zulässig.
 Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist ruhig zu halten, d.h. keine stark divergierenden Dachneigungen.
 Im Sondergebiet Klinik sind grundsätzlich nachfolgende Dachformen zulässig.

Satteldächer (Hauptbaukörper)

Die Dachneigung bei Satteldächern ist i.d.Regel mindestens 23° und maximal 28°.

Flachdächer (Innenhof + Querbau)

Flachdächer und die der Belichtung dienenden Aufbauten sind zulässig, sofern es aus funktioneller Sicht unbedingt erforderlich erscheint, z.B. Dachterrassen im Innenhofbereich. Eine extensive Dachbegrünung ist dabei anzustreben.

Dachaufbauten

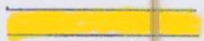
Dachaufbauten an Gebäuden sind im funktional notwendigen Maß (z.B. Haustechnik) zulässig.

Gaube im Innenhofbereich sind zulässig.

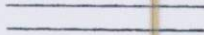
Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.6 Einfriedungen:
 Die Einfriedung zur offenen Flur 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 klinikbezogenen Werbeträgern zulässig.
 Im Eingangsbereich der Klinik (z.B. am Vordach) ist das Anbringen von beleuchteten Einzelbuchstaben bis maximal 50 cm Höhe zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN



- 6.1 öffentliche Verkehrsflächen für den Fahrverkehr



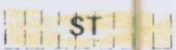
- 6.2 interne Verkehrsflächen



- 6.3 Feuerwehzufahrt befestigt



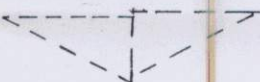
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie



- 6.5 Stellplatzanlage betrieblich
 Diese ist versickerungsfähig zu erstellen.



- 6.6 privater Fußweg



- 6.7 Sichtfeld an Einmündungen in öffentliche Straßen
 Durchgehende Pflanzungen und sonstige Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe im Bereich der Sichtdreiecke sind nicht zulässig. Baumhochstämme mit Kronenansatz über 3 m sind zulässig.

7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das noch zu bebauende Grundstück und die zugehörige Erschließungsstraße sind an die bestehende Abwasserleitung (Mischwasserkanal) anzuschließen.

8. 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 0 150).

9. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

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

II. FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG (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 GRÜNFLÄCHEN

1.1 Allgemeine Festsetzungen

Versiegelungsgrad der Platz- und Wegflächen

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
Feuerwehrezufahrt:	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. Stellplätze sind zudem mit einer dichten Hecke aus heimischen Laubhölzern zu umpflanzen.

Einfriedung siehe I. 5.6

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.

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 Laubbäume

neu zu pflanzende Bäume

Strauchpflanzungen geplant

private Grünanlage mit Zweckbestimmung "Parkanlage"
je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum





Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Hier: Quellbereich bzw. Feuchtfelder als extensiv zu pflegende Wiesenflächen

1.2 Artenliste

Zusammenstellung unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation (Eichen-Tannenwald)
Laubgehölze gemäß Liste Nr. 404 der Höheren Naturschutzbehörde -Regierung der Oberpfalz .

1. Bäume H 3xv. mB. St.U. 18/20

acer platanoides	Spitzahorn
acer pseudoplatanus	Bergahorn
carpinus betulus	Hainbuche
fagus sylvatica	Buche
prunus avium	Vogelkirsche
pyrus communis	Holzbirne
quercus robur	Stieleiche
sorbus aucuparia	Eberesche
tilia cordata	Winterlinde
tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Obstbäume H 2xv. St. U. 12-14

ortstypische Sorten von Apfel, Birne, Hauszweitschge, Walnuß

3. Sträucher:

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

Solitärsträucher 3xv.m.B.	150-200
amelanchier lamarckii	Felsenbirne
corylus avellana	Haselnuß
crataegus laevigata agg.	zweigriffeliger Weißdorn
prunus spinosa	Schlehe
rhamnus catharticus	Kreuzdorn
rosa canina	Heckenrose
viburnum opulus	Schneeball

4. Schlinger

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

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

5. Bodendecker

30% der Pflanzfläche; Verwendung nur im Intensivpflanzbereich

euonymus vegetus	Kriechspindel
hedera helix	Efeu
hypericum calycinum	Johanniskraut
ligustrum Lodense	Liguster
stephandrea crispa	Kranzspiere

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

6. Rasenflächen

6.1 Rasen als Sportrasenmischung

6.2 Wiese zur 2-maligen Mahd auf den Extensivflächen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN

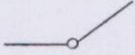
Auch Angaben außerhalb des Geltungsbereiches betreffend.

415

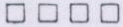
1. Höhenlinien



2. Gemarkungsgrenze



3. bestehende Grundstücksgrenze



4. angrenzender Bebauungsplan REHA-KLINIK I Ludwigshöhe

BA III, IV, V

5. geplante Erweiterungen des künftigen SO-Bereiches Kurgebiet
in Bauabschnitten (siehe Rahmenplanung)

2120

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



7. bestehende Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)



8. Böschung, Geländesprung



9. unterirdische Leitungstrassen (Gas, Wasser)

10. Bodenmechanische Untersuchungen

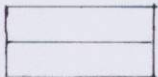
Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.

11. 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). Flachdächer sollten begrünt werden.



12. Waldrand



13. Vorgeschlagene Bebauung

Präambel

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

S a t z u n g :

§ 1

Der Bebauungsplan Reha-Klinik II am Ludwigsberg in der Fassung vom 20.07.1994 ist beschlossen.

§ 2

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

Kötzing, 22.11.1994
STADT KÖTZTING



Mu

Zellner
Erster Bürgermeister

1. Aufstellungsbeschuß

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG" ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 04.05.1993 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 15.10.1993 ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekanntgemacht.

Kötzing, den 22.11.1993


.....
Zellner
1. 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 10.10.1993 hat in der Zeit vom 10.11.1993 bis 17.12.1993 stattgefunden.

Kötzing, den 22.11.1994


.....
Zellner
1. Bürgermeister



3. Billigungsbeschuß

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 26.04.1994 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.03.94 gebilligt.

Kötzing, den 22.11.94


.....
Zellner
1. Bürgermeister

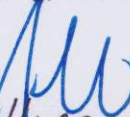


4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.03.94 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.94 bis 22.06.1994 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 16.05.1994 (im Amtsblatt Nr.) bekannt gemacht.

Kötzing, den 22.11.94


.....
Zellner
1. Bürgermeister



5. Satzungsbeschuß

~~Die Stadt Kötzing hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des BauGB, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 89 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.01.1990), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Stadtrates vom diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.~~

~~Kötzing, den 22.11.94~~

~~*[Signature]*~~

~~..... Zellner
1. Bürgermeister~~

(Siegel)

6. Anzeigeverfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Cham am 22.08.1994 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 14.09.94 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Kötzing, den 22.11.94.....

[Signature]

..... Zellner
1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich " REHA-KLINIK II AM LUDWIGSBERG " wurde am 07.10.94 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 22.11.94

[Signature]

..... Zellner
1. Bürgermeister



(Siegel)