

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Sonderbauflächen:

1.1.1



Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
(In der Fassung vom 23.1.1990)
Klinik - Rehabilitationsklinik

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 GFZ

0,6

2.2 GRZ

0,35

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

3.1 a

abweichende Bauweise

3.2 

Baugrenze

3.3 IV

Zahl der Vollgeschosse

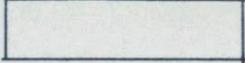
4.0 EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN
UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR GEMEINDEBEDARF:

4.1 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und
Einrichtungen:



Klinik - Rehabilitationsklinik

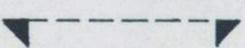
5.0 VERKEHRSFLÄCHEN FÜR DEN PRIVATEN VERKEHR:

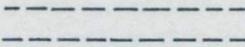
5.1  Fahrbahn und Gehweg

5.2  Straßenbegrenzungslinien

5.3  Stellplätze
Die befestigten Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.

5.4  Einfahrt

5.5  Ein- und Ausfahrtsbereich

5.6  Tiefgarage

5.7  Die Fahrbahn ist versickerungsfähig auszuführen.
Die Befestigung ist auf eine Tragfähigkeit für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) auszulegen.

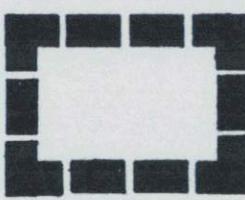
6.0 GRÜNFLÄCHEN

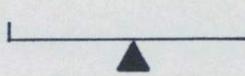
6.1  Private Parkanlage

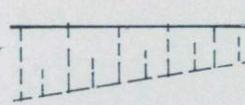
6.2  Bestehende Bäume

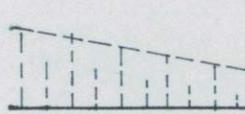
6.3  Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7.2  Gebäudeeingang

7.3  Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

7.4  Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

7.5  Hydranten

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

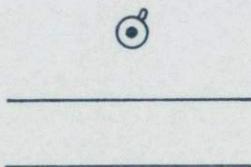
8.0 KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

8.1 Festpunkte



Polygonpunkte, zugleich Grenzpunkte

8.2 Grenzpunkte und Grenzen:



Grenzstein

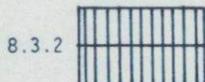
Flurstücksgrenze

Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung

8.3 Bauwerke

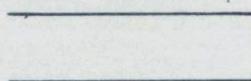


Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

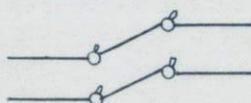


Nebengebäude

8.4 Straßen und Wege:



Staatsstraße 2140, Kreisstraße 48



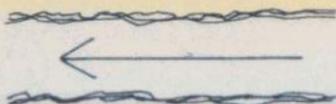
Abgemarkter Weg



Nicht abgemarkter Weg

8.5 Gewässer

8.5.1



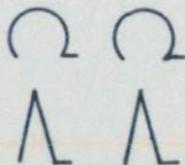
Weißer Regen

8.6 Nutzungsarten:

8.6.1 ohne Kartenzeichen

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

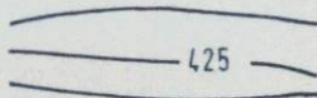
8.6.2



Mischwald

8.7 Verschiedenes:

8.7.1



Höhenlinien

8.7.2

965/6

Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 NUTZUNGSART:

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

0.1 BAUWEISE:

0.1.1 Sondergebiet (SO) Klinik:

abweichende Bauweise: wie offene Bauweise
aber Baukörperlänge bis max. 138 m,
gegliedert in Einzelabschnitte von
ca. 82 m Länge hangseitig und
ca. 52 m talseitig
Baukörpertiefe im Bettenbau
max. 17,0 m
Ausnahme: ebenerdiger Vorbau
Restaurant und Schwimmbad

0.2 FIRSTRICHTUNG:

0.2.1 Die Firstrichtungen verlaufen parallel
zu den Gebäudeaußenkanten.

0.3 EINFRIEDUNG:

0.3.1 Art, Ausführung und Höhe (SO) Klinik:

Die Einfriedung zur offenen Flur erfolgt
durch eine Bepflanzung mit heimischen
Gehölzen oder bleibt frei
(s. Grünordnung)

0.4 GEBÄUDE:

0.4.1 Sondergebiet (SO) Klinik

Fassade:

In zwei Ebenen gestaltet:
Außenwand /1.Ebene: verputzt,
helle Farbtöne, Natursteinsockel,
2.Ebene/vertikal gegliederte Balkone:
ohne Massivbrüstungen,
transparentes Erscheinungsbild
mittels Holz, Stahl, Glas,
allgemein schlanke Dimensionierung
Pergolen und Spaliere berankt

Dachform:

Pultdächer, z.T. gewalmt mit Grat
bzw. Kehle, oder Zeltdächer, Dach-
neigung 30 Grad, verglaste
Oberlichtpyramide und Pultoberlichter,
Flachdächer über Flurbereichen u.
Verbindungsbauteilen.

Vordächer max. 30 Grad

Bereich Bestand im Westen der
Flur-Nr. 965/4.

Satteldach von 15-20 Grad Dachneigung

ebenerdige Terrassen

Immissionsschutz:

Dem im westlichen Bereich des
Bebauungsplanes direkt an der
Staatsstraße St 2140 gelegene Wohngebäude
sind für die Staatsstraße zugewandten
Seite Schallschutzfenster nach VDI 2719
"Schalldämmung von Fenstern und deren
Zusatzeinrichtungen" festzusetzen.

Dachdeckung: Geneigte Dachflächen - gebrannte Tondachziegel naturrot, bzw. auch Titanzinkblech an Vordächern, z.B. über Balkonen in den obersten Etagen
keine Dacheinschnitte, keine Gauben

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

Traufhöhen: max. 11,70 m ab OK gewachsenes Gelände talseitig
max. 14,0 m ab OK neues Gelände im Innenhof
Das unterste Vollgeschoß jedes Bauteils darf an keiner Stelle höher als 2 m über gewachsenem Gelände liegen, mit Ausnahme des Innenhofes.
Durch weitläufig verzogene Böschungen ist das Gelände talseitig vor dem Gebäude so anzuböschchen, daß die Differenz zwischen neuem Gelände-Niveau und OK-Rohdecke des untersten voll in Erscheinung tretenden Geschosses max. 1,00 m beträgt. Talseitig dürfen nicht mehr als 3 Geschosse in voller Höhe in Erscheinung treten.

0.5 WERBEANLAGEN:

0.5.1 Sondergebiet (SO) Klinik 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 pro Gebäude 2 m² Werbeanlagen.
Kein Wechsellicht, keine grellen Farben.

0.6 HYDRANTENNETZ:

0.6.1 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 Ø 150).

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.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Für die Grünanlagen soll ein Pflegeplan aufgestellt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:



Baumbestand: 5 alte Linden
schützen, sanieren und erhalten

Baumpflanzungen:



- I. Bäume H. 3xv.mB. St.U. 18/20
A. Wuchsklasse I
- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| - Acer platanoides | - Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Fraxinus excelsior | - Esche |
| - Populus tremula | - Zitterpappel |
| - Salix alba | - Silberweide |
| - Tilia cordata | - Winterlinde |

- B. Wuchsklasse II
- | | |
|--------------------|----------------|
| - Acer campestre | - Feldahorn |
| - Carpinus betulus | - Hainbuche |
| - Prunus avium | - Vogelkirsche |
| - Sorbus aucuparia | - Eberesche |



- II. Obstbäume H. 2xv. St.U. 12-14
- Apfel in Sorten: Cox orange, Goldparmäne, Jakob Lebel
 - Birne in Sorten: Clapp's Liebling, Gute Luise, Williams Christ
 - Hauszwetschge



III. Strauchpflanzungen

(Die mit * versehenen Sträucher werden nur im Innenhofbereich gepflanzt)

A. Solitärsträucher 3xv.m.B. 150-200

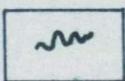
- | | |
|-------------------------|---------------|
| * Amelanchier lamarckii | - Felsenbirne |
| * Crataegus crus-galli | - Hahndorn |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| * Syringa vulgaris | - Flieder |

B. Sträucher 2xv.o.B. 60 - 100, 1 Stk. je qm

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| * Amelanchier lamarckii | - Felsenbirne |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| * Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Evonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulg. Atriovirens | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | - Heckenrose |
| * Rosa rugosa | - Apfelrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Sambucus racemosa | - Traubenholunder |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |

C. Bodendecker 30 % der Pflanzfläche Verwendung nur im Intensivpflanzbereich

- | | |
|---------------------|-----------------|
| Euonymus vegetus | - Kriechspindel |
| Hedera helix | - Efeu |
| Hypericum calycinum | - Johanneskraut |
| Ligustrum Lodense | - Liguster |
| Stephanandra crispa | - Kranzspiere |



Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen

Geschlossene Wandflächen sind zu beranken. Wo erforderlich, sind Rankhilfen in entsprechenden Wandabständen anzubringen.

Alle m.Tb. 60 - 100

- Clematis montana Rubens - Waldrebe
- Clematis paniculata - Waldrebe
- Lonicera x heckrottii - Geißblatt
- Lonicera x fangutica - Geißblatt
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
- veitchii - Wilder Wein



Innenhof:

Bepflanzung neben Gehölzen mit Stauden, Rosen und Blumenzwiebeln.



Rasenflächen

- A. Rasen als Sportrasenmischung in Gebäudenähe
- B. Wiese zur 2-maligen Mahd auf den Extensivflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Wege und Plätze:

- Parkplätze: Rasenpflaster
- Intensiv genutzte Wege: Pflasterbeläge
- Extensiv genutzte Wege: Wassergebundene Wegedecke

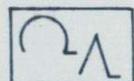
Pflanzfestsetzungen:

Parkplätze sind im regelmäßigen Raster mit Bäumen aus der Liste I A zu überstehen, mindestens alle 5 Stellplätze 1 Baum.
Einzelpflanzflächen für Bäume $\geq 16 \text{ m}^2$

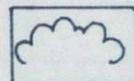
Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.
Soweit es die Nutzung des Geländes zuläßt, könnte eine Blumen- bzw. Magerwiese und evtl. ein Feuchtbiotop mit Teich- und Sumpfbzone angelegt werden.

ZEICHNERISCHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

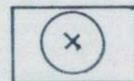
BESTEHENDE VEGETATIONSSTRUKTUREN



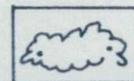
Mischwald - Buche, Fichte, Eiche, Kiefer



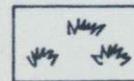
Waldrand in gutem Zustand



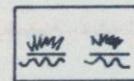
Bäume und Einzelgehölze



Straßenbegleitgrün / Feldgehölze



Wiesen



Quellbereich mit Feuchtflächen

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

SATZUNG:

1

Der Bebauungsplan "Reha-Klinik am Ludwigsberg" in der Fassung vom 08.10.1990 ist beschlossen.

2

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

Kötzing, den 30.10.1990

Stadt Kötzing

Zellner

(1. Bürgermeister)



VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.01.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.1990 ortsüblich bekannt gemacht.

Kötzing, den 30.10.1990

Stadt Kötzing

Zellner

(1. Bürgermeister)



2. BÜRGERBETEILIGUNG:

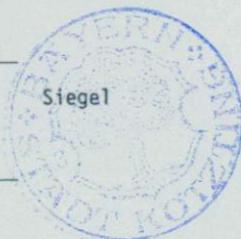
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.03.1990 hat in der Zeit vom 29.03.1990 bis 19.04.1990 stattgefunden.

Kötzing, den 30.10.1990

Stadt Kötzing

Zellner

(1. Bürgermeister)



3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.05.90/03.07.90 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.90/08.08.90 bis 29.06.90/11.09.90 öffentlich ausgelegt.

Kötzing, den 30.10.1990

Stadt Kötzing

Zellner

(1. Bürgermeister)



4. SATZUNG:

Die Stadt Kötzing hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.10.1990 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.10.1990 als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 30.10.1990

Stadt Kötzing

Siegel

Zellner

(1. Bürgermeister)



5. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES MIT GRÜNORDNUNGSPLAN:

Das Landratsamt Cham hat mit dem Schreiben vom 07.11.1990 AZ 50-610-B.Nr. 1218 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Kötzing, den 15.11.1990

Siegel

Zellner

(1. Bürgermeister)



6. INKRAFTTRETEN:

Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 14.11.1990 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und mit Begrünung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Rathaus Kötzing, Herrenstr. 5 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 18.11.1990

Stadt Kötzing

Siegel

Zellner

(1. Bürgermeister)

