





Bahnhof

Gebiet Bebauungsplan  
A M BAHNHOF

KURHOTEL

SO KUR

NUTZUNGSSCHABLONE

1068	E
SO KUR	max. 2,4
Reitanlage	max. 0,8
o	SD PD

NUTZUNGSSCHABLONE

SO KUR	III
Kurhotel	max. 2,4
a	SD PD FD

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

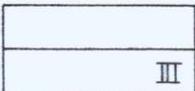
### 1.1 Sonderbauflächen:

- 1.1.1  Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990, Kur

## 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse:

(geplantes Gebäude mit eingetragener Geschosshöhe, Firstrichtung parallel zum Mittelstrich)

- 2.1.1  als Höchstgrenze:  
3 Vollgeschosse  
(D: Dachgeschossnutzung zulässig, kein Vollgeschoss)

- 2.1.2  als Höchstgrenze:  
1 Vollgeschoss (Bestand)  
E: (Reitanlage)  
E: (Lager)  
E: (Unterstand)

### 2.1.3 Nutzungsschablone

Nutzungsart	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise (a)	Dachform (SD,PD,FD)

a = abweichende Bauweise wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, max. zulässige Baukörperlänge = 115 m

SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach

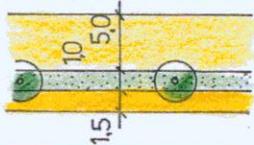
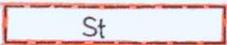
## 3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE:

- 3.1 abweichende Bauweise wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, max. zulässige Baukörperlänge = 115 m

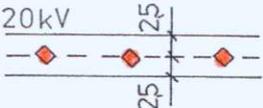
- 3.2 offene Bauweise

- 3.3  Baugrenze

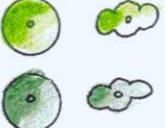
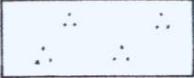
## 4.0 VERKEHRSFLÄCHEN:

- 4.1  Fahrbahn  
Pflanzstreifen, öffentlich  
Gehweg, aus versickerungsfähigem Material
- 4.2  privater Stellplatz -  
versickerungsfähig ausführen

## 5.0 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN:

- 5.1  Elektrizität, unterirdische Leitung mit  
Schutzstreifen

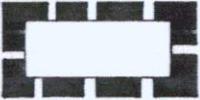
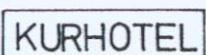
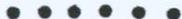
## 6.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- 6.1  best. Bäume u. Sträucher zu erhalten
- 6.2  neu zu pflanzende Bäume u. Sträucher  
privat  
öffentlich
- 6.3  öffentliche Grünfläche
- 6.4  private Grünfläche
- 6.5  Parkenlage

## 7.0 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT:

- 7.1  Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken für Oberflächenwasser (unterirdisch)

## 8.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.2 TG Tiefgarage
- 8.3  Eingang bzw. Zufahrt
- 8.4  Straßenbegrenzungslinie
- 8.5  Kurhotel: zur Erholung dienende Gebäude und Einrichtungen
- 8.6  Fläche Änderungsbereich "Am Bahnhof"

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 9.0 KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

### 9.1 Festpunkte:

9.1.1  Polygonpunkte, zugleich Grenzpunkte

### 9.2 Grenzpunkte und Grenzen:

9.2.1  Grenzstein

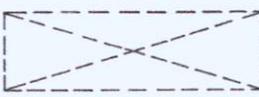
9.2.2  Flurstücksgrenze, Uferlinie

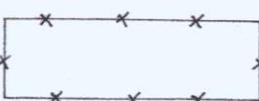
9.2.3  Gemarkungsgrenze

### 9.3 Bauwerke:

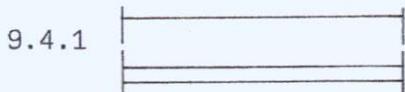
9.3.1  Wohngebäude  
(Bestand)

9.3.2  Nebengebäude  
(Bestand)

9.3.3  überdeckter Hofraum (Lichthof),  
offene Halle

9.3.4  abzubrechendes Gebäude

9.4 Straßen und Wege:



Gemeindestraße  
mit Gehweg

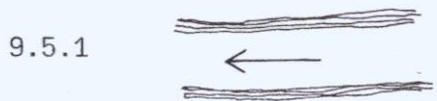


abgemarkter Weg



nicht abgemarkter Weg

9.5 Gewässer:



Weißer Regen  
(Pfeilrichtung = Fließrichtung)

9.6 Verschiedenes:



Flurstücksnummern



Böschung



Wiese



Bepflanzung



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 aufrechterhalten wird (Zulauf  $\phi$  150).



Fußweg - versickerungsfähig



Wasserfläche

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.0 NUTZUNGSART:

0.0.1 Sondergebiet "Kur" nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990

0.0.1.1 Kurhotel

0.0.1.2 Reitanlage

## 0.1 BAUWEISE:

Sondergebiet (SO) Kur:

Kurhotel: abweichende Bauweise wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, max. zulässige Baukörperlänge = 115 m

Reitanlage: offene Bauweise

## 0.2 FIRSTRICHTUNG:

0.2.1 Die Firstrichtungen, parallel zu den im Plan dargestellten Gebäudeaußenkanten, sind bindend.

## 0.3 EINFRIEDUNG:

Art, Ausführung und Höhe (SO) Kur:

0.3.1 Kurhotel: Die Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke erfolgt durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (s. Grünordnung). Eine Einzäunung der Grundstücke wird nicht gestattet.

0.3.2 Reitanlage: Straßenseitig: Holzlatten- oder Hanichelzäune mit max. Höhe von 1,0 m; Sockel unzulässig. Rückwärtige Grundstücksgrenze: Holzlatten-, Hanichelzäune und hinterpflanzte Maschendrahtzäune, max. Höhe 1,0 m; Sockel unzulässig. Schnitthecken sind straßenseitig zur offenen Landschaft hin unzulässig.

## 0.4 GEBÄUDE:

Sondergebiet (SO) Kur:

### 0.4.1 Kurhotel:

Fassade: Außenwand: verputzt, helle Farbtöne, Natursteinsockel  
vertikal gegliederte Balkone: ohne Massivbrüstungen, transparentes Erscheinungsbild mittels Holz, Stahl, Glas, allgemein schlanke Dimensionierung, Pergolen und Spaliere berankt.

Dachform: Pultdächer, einfach oder versetzt, 23° - 28° oder Zelt- bzw. Satteldächer, Dachneigung 23° - 28°

Dachaufbauten: Dachaufbauten an Gebäuden sind in funktional notwendigem Umfang (z.B. Haustechnik) zulässig.

Dachgauben: unzulässig

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

Dachüberstand: Ortgang: unzulässig; Traufe: max. 50 cm

Wandhöhen: max. Wandhöhen ab OK natürlichem Gelände: 10,0 m. Der Sockel des untersten Vollgeschosses darf max. 0,50 m aus dem gewachsenen Gelände herausragen, wobei mittels weitläufiger Böschungen eine größtmögliche Einbindung in das Gelände erfolgen soll.

#### 0.4.2 Reitanlage:

- Fassade: Außenwand: verputzt, helle Farbtöne
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Dachneigung 23° - 28°
- Dachdeckung: Dachziegel naturrot bzw. Titanzinkblech
- Dachgauben: unzulässig
- Dachüberstand: Ortgang: unzulässig; Traufe: max. 50 cm
- Wandhöhen: max. Wandhöhen ab OK natürlichem Gelände: 6,50 m.
- Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können diese auch außerhalb zugelassen werden.

#### 0.5 WERBEANLAGEN:

##### 0.5.1 Sondergebiet (SO) Kur:

- Kurhotel: 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 max. 50 cm Höhe zulässig. Wechsellichter und Werbung über Dach sind unzulässig. An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer max. Größe von 3 m<sup>2</sup> zulässig, als Standreklame darf die max. Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Höhe ab Gelände: max. 3,0 m.
- Reitanlage: Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern in Absprache mit der Stadtverwaltung bzw. in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Kötzing zulässig.  
Einzelbuchstaben bis max. 50 cm Höhe zulässig. Wechsellichter und Werbung über Dach sind unzulässig. An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer max. Größe von 3 m<sup>2</sup> zulässig, als Standreklame darf die max. Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Höhe ab Gelände: max. 3,0 m.

#### 0.6 ABSTANDSFLÄCHEN:

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

#### 0.7 BEPFLANZUNG:

- 0.7.1 Die Bepflanzung wird im Bebauungsplan M = 1 : 1000 gesondert dargestellt und die Grünordnung in den Festsetzungen festgelegt. Parkplätze/Stellplätze sind in regelmäßigem Raster mit Bäumen aus der Liste zu überstellen, mind. alle 5 Stellplätze 1 Baum. Einzelpflanzfläche für Bäume  $\geq 16$  m<sup>2</sup>.

#### 0.8 GELÄNDEGESTALTUNG:

- 0.8.1 Auffüllungen und Abgrabungen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Stützmauern sind gänzlich unzulässig, außer im Bereich der TG-Abfahrt.

#### 0.9 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:

- 0.9.1 Niederschlagswasser sind in Regenrückhaltevorrichtungen geplant. Zusätzlich sollen Zisternen zur Gartenbewässerung errichtet werden.

# GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan als Teil des Bebauungsplanes wird gemäß der Verpflichtungen 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

## Festsetzungen zum Grünordnungsplan - Artenlisten:

je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 großkroniger Baum

### 1. Bäume H 3xv. mB. St.U. 20-25

acer platanoides	Spitzahorn
alnus glutinosa	Schwarzerle
tilia cordata	Winterlinde
fraxinus excelsior	Esche
prunus padus	Traubenkirsche
quercus robur	Stieleiche

### 2. Sträucher 2xv. 80-100 o.B.

- Strauchpflanzungen sind zur optischen Abrundung an den Parkflächen (als freiwachsende Mischhecke aus der Artenliste) bzw. an den Gehwegen als Pufferzone im Grundstücksbereich (1-reihig) und an den Grundstücksgrenzen im westlichen und teilweise im südlichen Bereich (2-reihig) vorgesehen.
- Sämtliche Stellplätze müssen mit einer zweireihigen freiwachsenden Mischhecke aus heimischen Sträuchern (aus der Artenliste) umpflanzt werden.

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 ab 50 m<sup>2</sup> 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 decumbus	Posterspiere
stephanandra crispa	Kranzspiere

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

#### 5. Rasenflächen:

- a. Rasen als Sportrasenmischung in Gebäudenähe
- b. Wiese zur 2-maligen Mahd auf den Extensivflächen - Blumenwiese

#### 6. Wege:

- intensiv genutzte Wege: Pflasterbelag
- extensiv genutzte Wege: wassergebundene Wegedecke (versickerungsfähig)
- Feuerwehrrzufahrt: Rasengittersteine, bis 16 to Belastung (versickerungsfähig)

#### 7. Außenbeleuchtung:

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Lampen (Natriumniederdruck- und Natriumhochdrucklampen) verwendet werden.

- 8. Mit der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan anzufertigen und mit dem Landratsamt Cham (Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege) abzustimmen.  
Zur Planung der Außenanlagen ist ein qualifizierter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

P R Ä A M B E L

B. No. 12.1.33.1  
B. W. 39.50 36 I.

Bestandskraft: 26.07.04

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

S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan "Auwiesen - Erweiterung mit Änderung am Bahnhof" in der Fassung vom 02.06.2001 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnungen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung bestandskräftig.

Köfking, den 31.08.2004

Ludwig  
Erster Bürgermeister



# VERFAHREN

## 1. Aufstellungsbeschluss

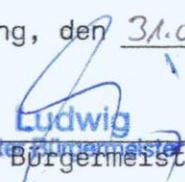
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Auwiesen - Erweiterung mit Änderung am Bahnhof" ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 24.10.2000 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2000 ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ) bekanntgemacht.

*Amtstafel*

Kötzing, den 31.08.2004

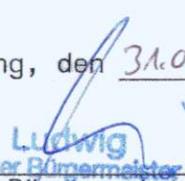
  
Ludwig  
(1. Bürgermeister)

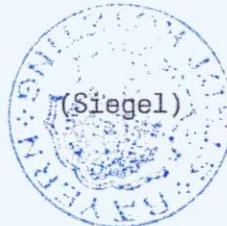


## 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 13.11.2000 bis 15.12.2000 durchgeführt.

Kötzing, den 31.08.2004

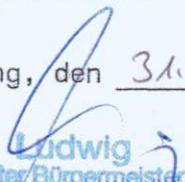
  
Ludwig  
Erster Bürgermeister  
(1. Bürgermeister)



## 3. 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 26.10.2000 hat in der Zeit vom 07.11.2000 bis 15.12.2000 stattgefunden.

Kötzing, den 31.08.2004

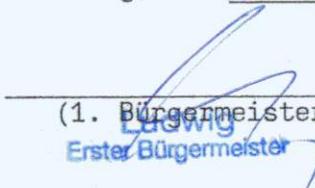
  
Ludwig  
Erster Bürgermeister  
(1. Bürgermeister)



#### 4. Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.02.2001 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.02.2001 gebilligt.

Kötzting, den 31.08.2004

  
\_\_\_\_\_  
(1. Bürgermeister)  
Erster Bürgermeister

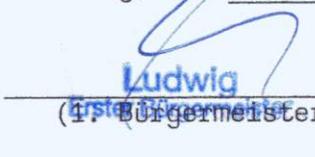


#### 5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.02.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2001 bis 09.04.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 02.03.2001 (im <sup>Amtstafel</sup> Amtsblatt Nr. ) bekanntgemacht.

Kötzting, den 31.08.2004

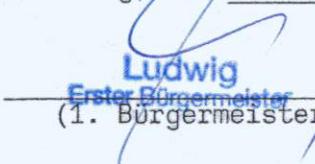
  
\_\_\_\_\_  
(1. Bürgermeister)



#### 6. Satzung

Die Stadt Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.07.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2001 als Satzung beschlossen.

Kötzting, den 31.08.2004

  
\_\_\_\_\_  
(1. Bürgermeister)



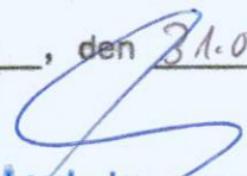
## 7. Bekanntmachung - Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich "Auwiesen - Erweiterung mit Änderung am Bahnhof" wurde am 26.07.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (im ~~Amtsblatt~~ Nr. ) bekanntgemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 10.07.2001 in der Fassung vom 02.06.2001 ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Kötting, den 31.08.2004

  
\_\_\_\_\_  
Ludwig  
Erster Bürgermeister

