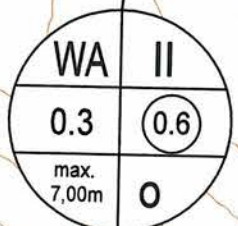
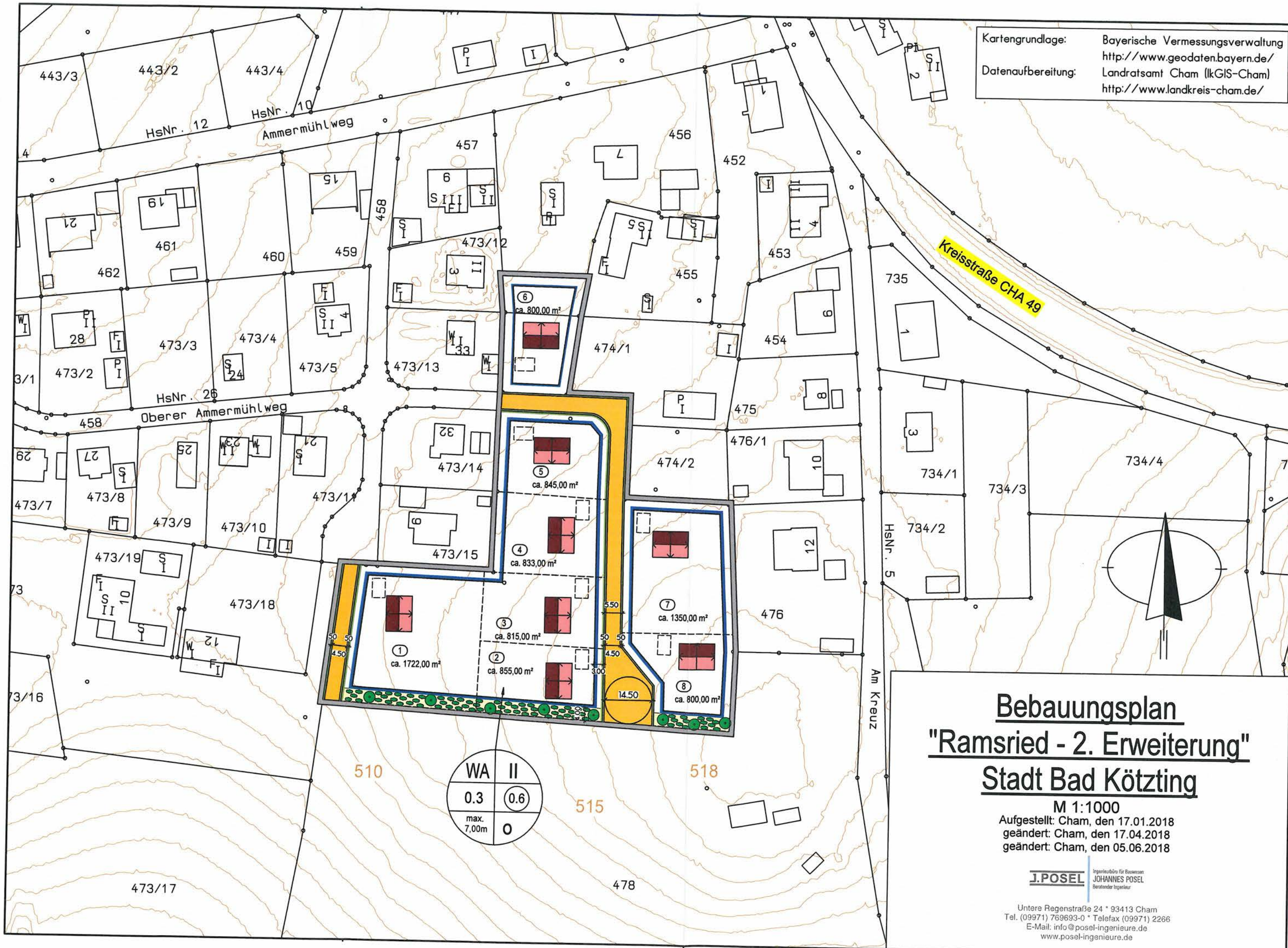


Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung  
<http://www.geodaten.bayern.de/>  
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)  
<http://www.landkreis-cham.de/>



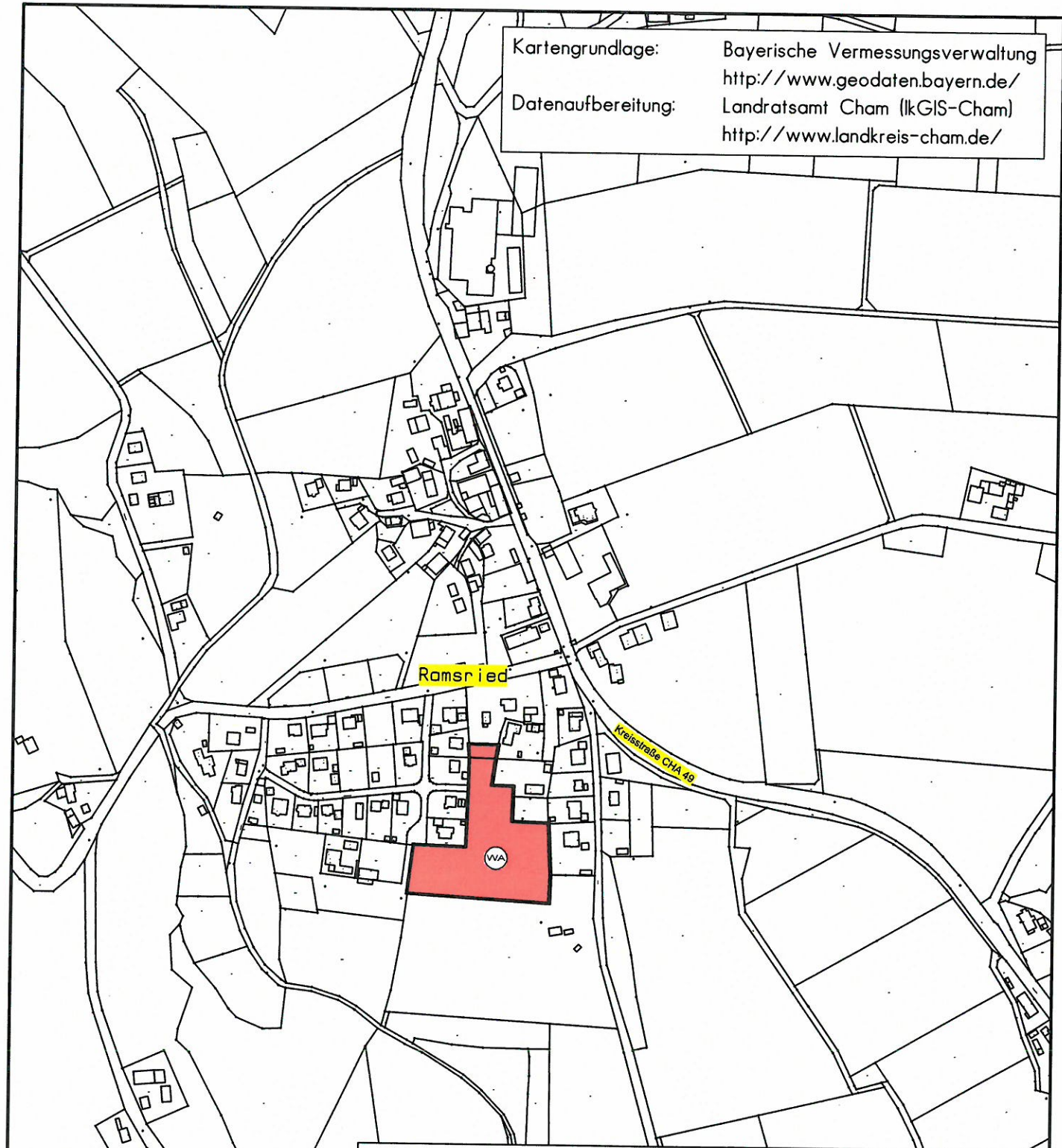
# Bebauungsplan "Ramsried - 2. Erweiterung" Stadt Bad Kötzting

M 1:1000  
 Aufgestellt: Cham, den 17.01.2018  
 geändert: Cham, den 17.04.2018  
 geändert: Cham, den 05.06.2018

**J. POSEL** Ingenieurbüro für Bauwesen  
 JOHANNES POSEL  
 Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 \* 93413 Cham  
 Tel. (09971) 769693-0 \* Telefax (09971) 2266  
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de  
[www.posel-ingenieure.de](http://www.posel-ingenieure.de)

Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung  
<http://www.geodaten.bayern.de/>  
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IktGIS-Cham)  
<http://www.landkreis-cham.de/>



# Übersichtslageplan "Ramsried - 2. Erweiterung" Stadt Bad Kötzing

M 1:5000

Aufgestellt: Cham, den 17.01.2018

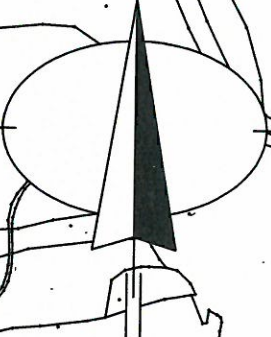
geändert: Cham, den 17.04.2018

geändert: Cham, den 05.06.2018

**J. POSEL**

Ingenieurbüro für Bauwesen  
JOHANNES POSEL  
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 \* 93413 Cham  
Tel. (09971) 769693-0 \* Telefax (09971) 2266  
E-Mail: [info@posel-ingenieure.de](mailto:info@posel-ingenieure.de)  
[www.posel-ingenieure.de](http://www.posel-ingenieure.de)



## A. Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV90)

### Nutzungsschablone



### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

0,6

Geschossflächenzahl

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

0

Bauweise: offene Bauweise



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie


### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche/ Straßenbegleitgrün

 private Grünfläche

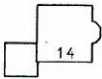
 anzupflanzende Bäume

 anzupflanzende Sträucher

### 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien (in m ü. NN)



Parzellennummer

ca. 800,00 m<sup>2</sup>

Parzellengröße



geplante Grundstücksgrenze



möglicher Garagenstandort



mögliche Baukörper ohne Vorgabe der Firstrichtung

## C. Textliche Festsetzungen

### 1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung      Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Grundflächenzahl                      maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0.3

Geschossflächenzahl                      maximale Geschossflächenzahl (GFZ): 0.6

Zahl der Vollgeschosse                      max. II

Höhe baulicher Anlagen                      Wandhöhe max. 7,00 m

#### **Garagen und Nebengebäude:**

mittlere Wandhöhe: 3,50 m

#### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 + 23 BauNVO)

Bauweise                                      offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

überbaubare  
Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überbaubare Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

### 4. **Nebenanlagen, Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 + 14 BauNVO)

Nebenanlagen                                      Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Sie werden auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Stellplätze                                      Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens zwei Stellplätze, bei Gebäuden mit zwei Wohnungen mindestens drei Stellplätze zu errichten.  
Der Stauraum vor Garagen gilt nicht als Stellplatz.

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Abgrabung, Auffüllung

Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken. Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich bis maximal 1,00 m ab Oberkante Urgelände zulässig.

Erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 an das Gelände anzuschließen.

### Schutz des Oberbodens

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## 7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

### Eingrünung, Durchgrünung

Zur Eingrünung ist entlang der Grundstücksgrenzen derjenigen Parzellen, die südlich an die freie Landschaft angrenzen, ein 4,0 m breiter, 3-reihiger privater Pflanzstreifen anzulegen.

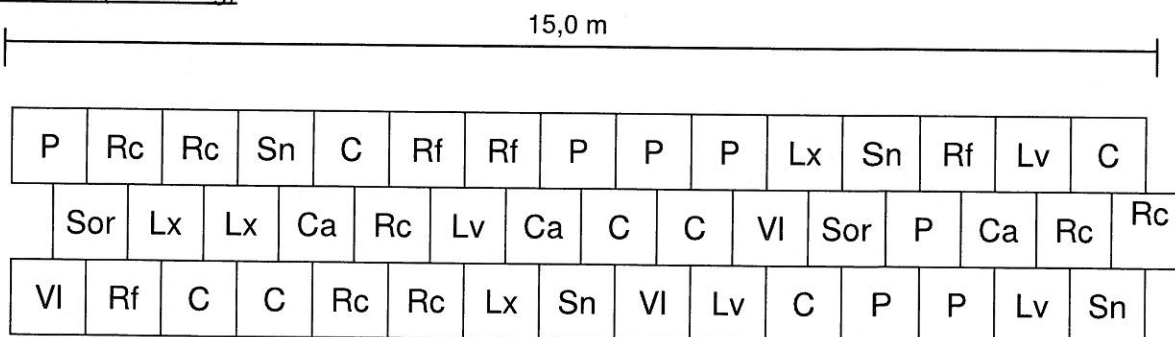
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten.

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein.

### Pflanzschema (Vorschlag)



Pflanzliste (Vorschlag)

<u>Bäume:</u>	Sor	Sorbus aucuparia	Eberesche
		Prunus avium	Vogelkirsche
		Juglans regia	Walnuss
		Carpinus betulus	Hainbuche
		Acer campestre	Feldahorn
			Obstbäume
		Wildobstgewächse	
<u>Sträucher:</u>	Ca	Corylus avellana	Haselnuss
	Lx	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	C	Cornus sanguinea	Hartriegel
	P	Prunus spinosa	Schlehe
	Rf	Rhamnus frangula	Faulbaum
	VI	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Rc	Rosa canina	Hundsrose
	Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
		Carpinus betulus	Hainbuche
		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
		Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
		Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Salix aurita	Ohrweide
		Salix viminalis	Korbweide
		Amelanchier	Felsenbirne
		Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn



## 8. Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

### Dächer

Dachform	Für Haupt- und Nebengebäude sind die Dachformen frei wählbar. Flachdächer werden ausgeschlossen. Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen.
Dachneigung	Sattel- und Walmdach: 25 - 40° Pult- und Zeltdach: 12 - 27°
Dachdeckung	Die Dachdeckung ist in roten, braunen oder grauen Farbtönen herzustellen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel oder Blecheindeckungen zugelassen.
Dachaufbauten	Dachaufbauten als Gauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig, wobei die Form frei wählbar ist. Je Gebäude ist aber nur eine Form zulässig.
Sonnenkollektoren	Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zugelassen, wenn sie im gleichen Winkel wie die Dachneigung angebracht werden. Aufständertungen sind nicht zulässig.

### Einfriedung

Zugelassen sind offene, sockellose Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe.

### Abstandsflächen

Die Abstandsflächentiefe regelt sich nach Art. 6 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## **D. Textliche Hinweise**

### **1. Baugrunduntersuchungen**

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

### **2. Bodenfunde**

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:* Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:* Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

### **3. Altlasten**

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen.

### **4. Oberboden**

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.

### **5. Hang-, Schichten- und Oberflächenwasser**

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervon, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Um die Neubildung von Grundwasser zu fördern, soll unnötige Versiegelung vermieden und alle zu befestigenden Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege, usw. in wasserdurchlässiger, versickerungsfähiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) erstellt werden.

### **6. Erschließung**

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentlichen, örtlichen Straßenverkehrsflächen gesichert.

### **7. Kinderspielplätze**

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Baugebiet "Ramsried - 2. Erweiterung" ist nicht erforderlich, da sich in unmittelbarer Nähe bereits ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet.

## 8. Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation zur gemeindlichen Kläranlage geleitet. Regenwasser soll, soweit möglich, ortsnah versickert bzw. gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Niederschlagsabfluss von Metalldächern mit einer Fläche größer 50 m<sup>2</sup> ist vor Einleitung in den Regenwasserkanal nach den Regeln der Technik zu behandeln.

## 9. Beleuchtung

Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet werden.

## 10. Brandschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Beseitigung drohender Brand- und Explosionsgefahren, wirksame Bekämpfung von Bränden) sicherzustellen:

- 1) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- 2) In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- 3) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.
- 4) Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- 5) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- 6) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- 7) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

## G. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ramsried - 2. Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2018 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 06.02.2018 in der Zeit vom 05.03.2018 bis 04.04.2018 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 23.02.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 23.02.2018, ortsüblich hingewiesen.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.02.2018 bis 04.04.2018.

### 4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrats vom 17.04.2018 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Bad Kötzing, den 18.04.2018

  
\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister



### 5. Wiederholte Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.01.2018, geändert am 17.04.2018, wurde gem. § 13b Abs. 2 Satz 1 und 3 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis 28.05.2018 wiederholt öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierfür erfolgte am 26.04.018.

### 6. Wiederholte Behördenbeteiligung

Die wiederholte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Entwurf in der Fassung vom 17.01.2018, geändert am 17.04.2018 erfolgte gem. § 13b Abs. 2 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.0018 bis 28.05.2018.

### 7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken der nochmaligen Auslegung

Die im Rahmen der 2. Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 05.06.2018 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

### 8. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat mit dem Beschluss vom 05.06.2018 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2018, geändert am 17.04.2018 und am 05.06.2018 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 19.08.2019

  
\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister



**9. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde am 20.08.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 20.08.2019

\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

