

# Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat Bad Kötzing die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ i.d.F. vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ ist der Lageplan i.d.F. vom 26.01.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

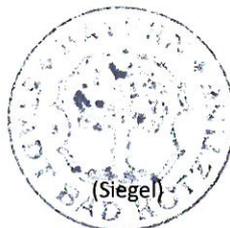
Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“
- ⇒ Textliche Festsetzungen – Gegenüberstellung
- ⇒ Textliche Hinweise
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5000
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/2500
- ⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/1000
- ⇒ Hausermühlberg, Deckblatt Nr. 4 – Lageplan M = 1/1000

## § 3 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, 03.02.2024



(Siegel)

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

## Textliche Festsetzungen – Gegenüberstellung

Textliche Festsetzung - bisher		Textliche Festsetzung - neu	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>  GRZ = max. 0,40, GFZ = max. 0,80		<b>Maß der baulichen Nutzung</b>  GRZ = max. 0,35, GFZ = max. 0,70 maximal 1 WE (Einfamilienwohnhaus)	
<b>Firstrichtung</b>  Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittestrich		<b>Firstrichtung</b>  Die Firstrichtung ist frei wählbar	
<b>Stützmauern</b>  Zulässig in Naturstein bis max. 0,50 m		<b>Stützmauern</b>  Zulässig in Naturstein bis max. 1,5 m	
<b>Gebäude</b>  Dachform: Dachdeckung: Dachgaupen: Traufhöhe	Satteldach 22° bis 28° Pfannen, Wellplatten in dunklen Farben unzulässig unzulässig, bei E bis 0,8 m zulässig nicht über 0,50 m Überstand 0,40 m bis 0,80 m Überstand 0,40 m bis 0,80 m talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden; die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen	<b>Gebäude</b>  Dachform: Dachdeckung: Dachgaupen: Wandhöhe:	geneigte Dächer 20° bis 30° Dachsteine und Dachziegel in Rot- und Grautönen zulässig bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge maximal zulässige Wandhöhe: 7,50 m; die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.
<b>Garagen und Nebengebäude</b>  Traufhöhe talseits nicht über 2,50 m		<b>Garagen und Nebengebäude</b>  maximal zulässige Wandhöhe: 3,00 m die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.	
		<b>Grundwasserschutz und Oberflächenwasser</b>  Private Verkehrsfläche, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.	

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

## Textliche Hinweise

Im Südwesten des Änderungsbereiches ist eine Bebauung geplant. Der dort vorhandene Bewuchs muss beseitigt werden. Bei der Beseitigung der Gehölzstrukturen sind die zeitlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu berücksichtigen, d.h. die Gehölze und Gebüsche dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. – 28.02. abgeschnitten werden. Vor der Beseitigung ist zudem der besondere Artenschutz gem. § 22 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen und zu prüfen, ob Tiere besonders geschützter Arten oder deren Lebensstätten von der Maßnahme betroffen sind.

Zur besseren Einbindung des geplanten Gebäudes wird im Südwesten entlang der Straße eine Gehölzpflanzung mit Sträuchern oder mit einem Baum empfohlen.

In den textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass nur Stützmauern aus Natursteinen mit einer Höhe von max. 1,5 m errichtet werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen sollten Stützmauern als Trockenmauern erstellt werden. Diese könnten nach Belieben mit trockenresistenten Steingartenpflanzen bepflanzt werden, so dass eine optisch attraktive Anlage entsteht, die außerdem als Lebensraum für spezielle Pflanzen, Insekten (Blütenbesucher, aber auch Käfer) und Tieren (Zauneidechsen) dient.

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zu verwenden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen grundsätzlich zulässig, sie sollten jedoch nicht aufgeständert werden.

Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in Gebäuden wird hingewiesen.

Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2020 bis 24.07.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2020 bis 24.07.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 10.12.2020 bis 21.01.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.08.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 21.12.2020 bis 21.01.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.01.2021 den Bebauungsplan „Hausermühlberg“ – Deckblatt 4 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, 03.02.2021



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

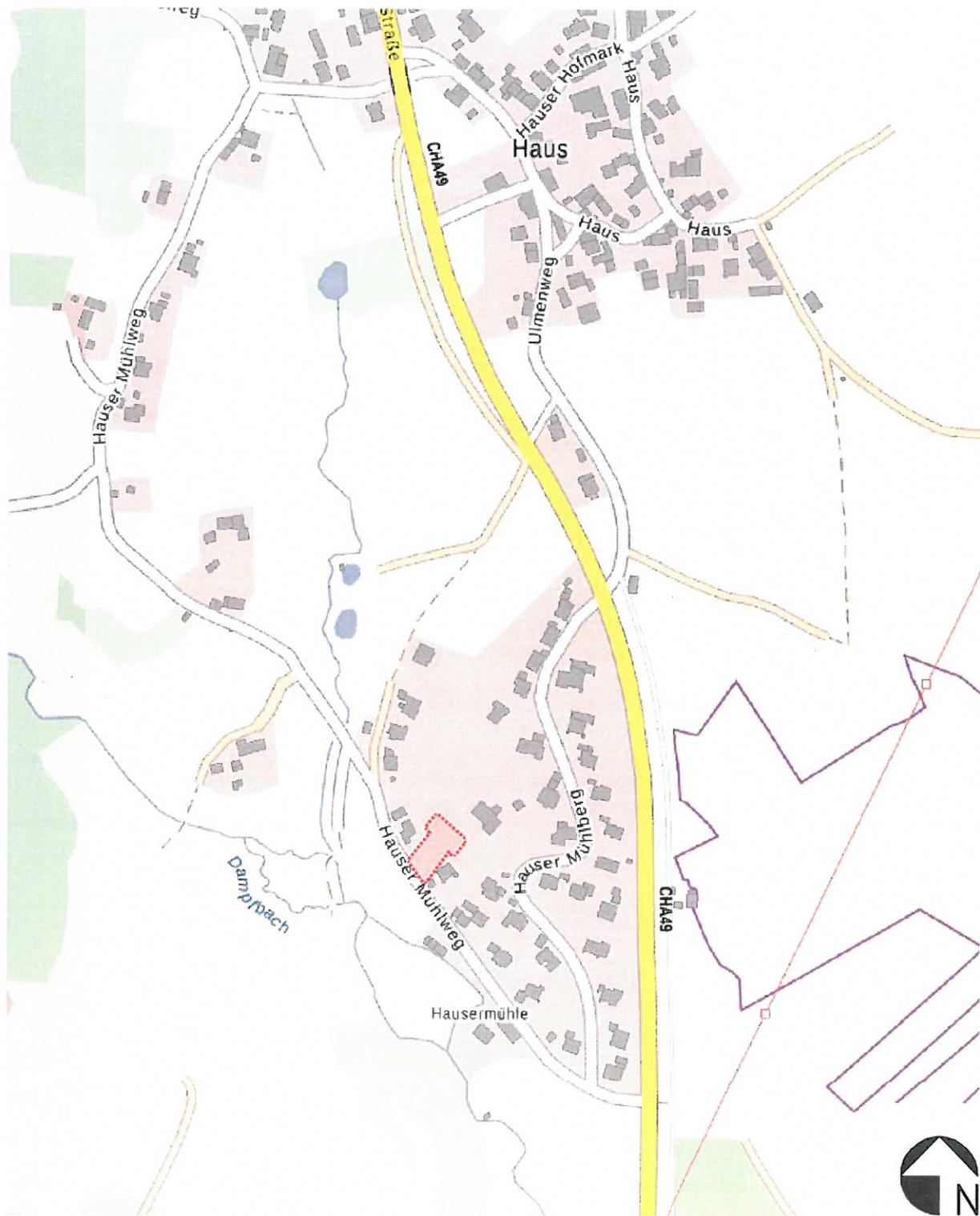
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzting, 04.02.2021

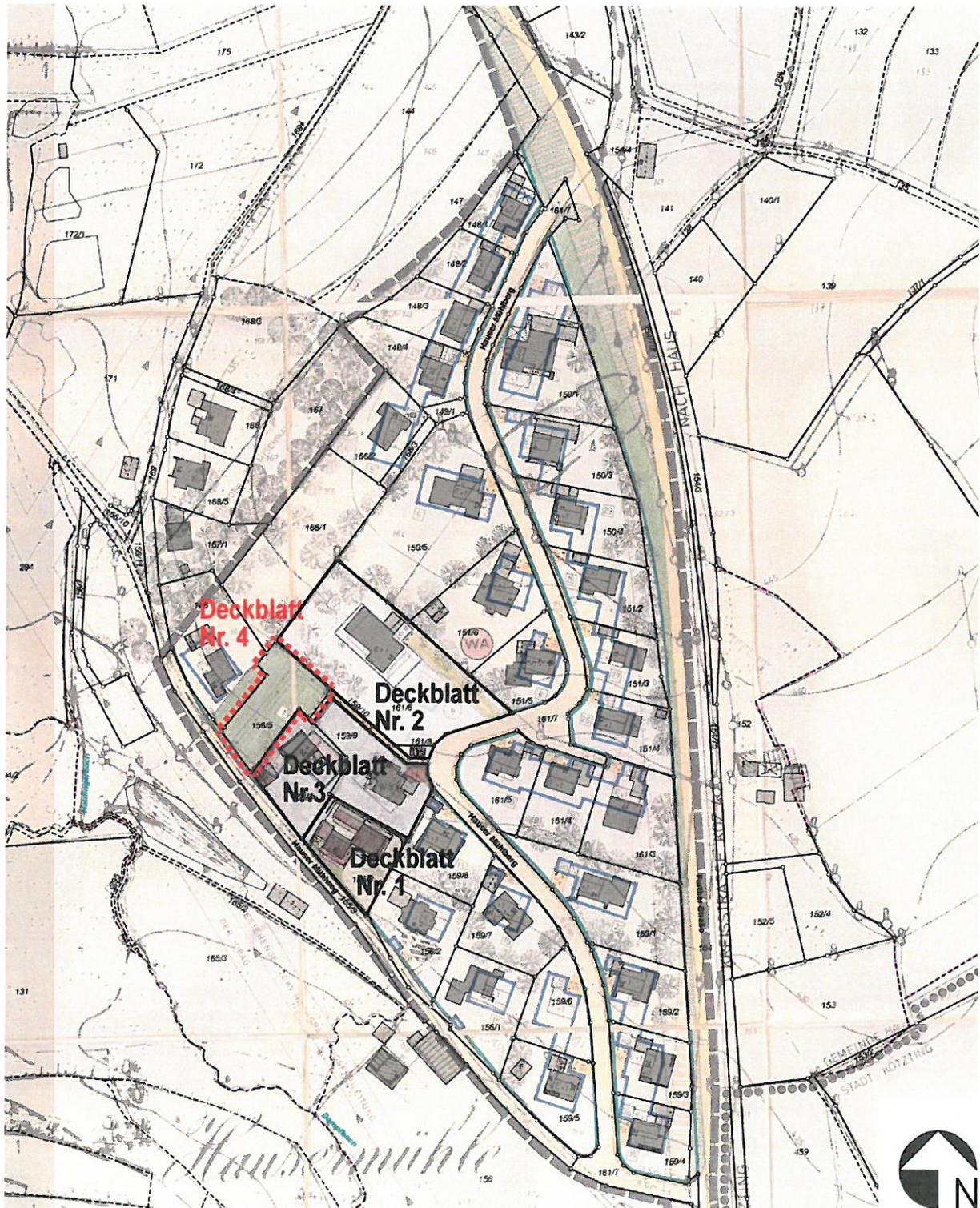


  
\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

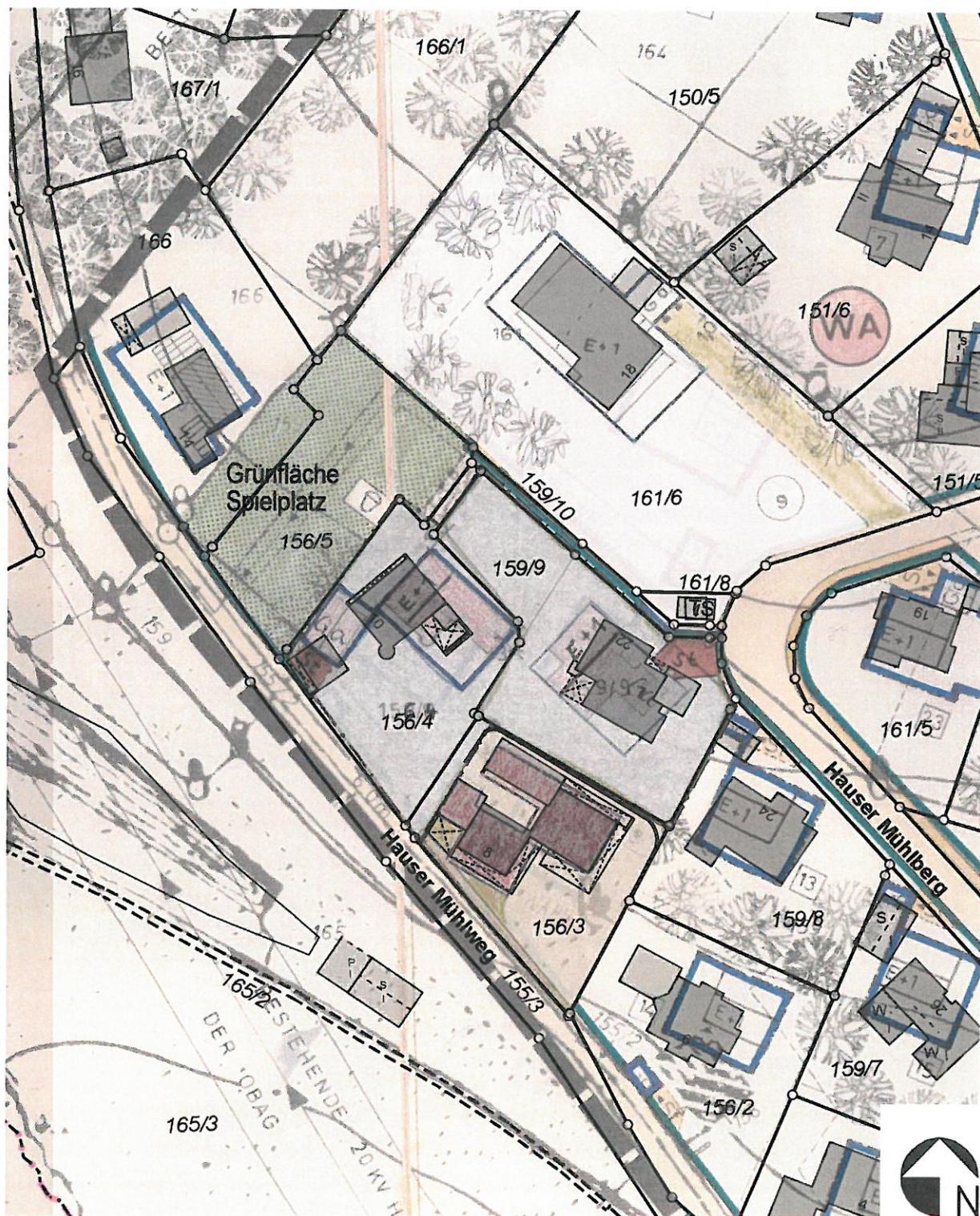
# Übersichtslageplan – M=1/5000



# Übersichtslageplan – M=1/2500



# Ursprungsbebauungsplan – M=1/1000



Aufgestellt: Bad Kötzting, den 26.05.2020  
Geändert: Bad Kötzting, den 04.08.2020  
Geändert: Bad Kötzting, den 26.01.2021



# Legende

## Planliche Festsetzungen

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
max. zulässige Wandhöhe	Haustypen offene Bauweise Einzelhäuser
zulässige Dachform geneigte Dächer	max. Anzahl der Wohneinheiten

### Erklärung

<b>WA</b>	<b>II</b>
max. WH 7,5 m	○ △ E
geneigt 20°-30°	max. 1 WE

### Geltungsbereich



### Baugrenze



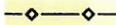
geschützter Baumbestand;  
12 Stück Eichen; Stammumfang > 60 cm



### Private Grünfläche

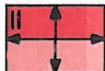


Versorgungleitung Bayernwerk AG;  
unterirdisch mit Schutzstreifen



## Planliche Hinweise

Geplantes Wohngebäude



geplantes Garagengebäude



Höhenschichtlinien



Ein- bzw. Ausfahrten

