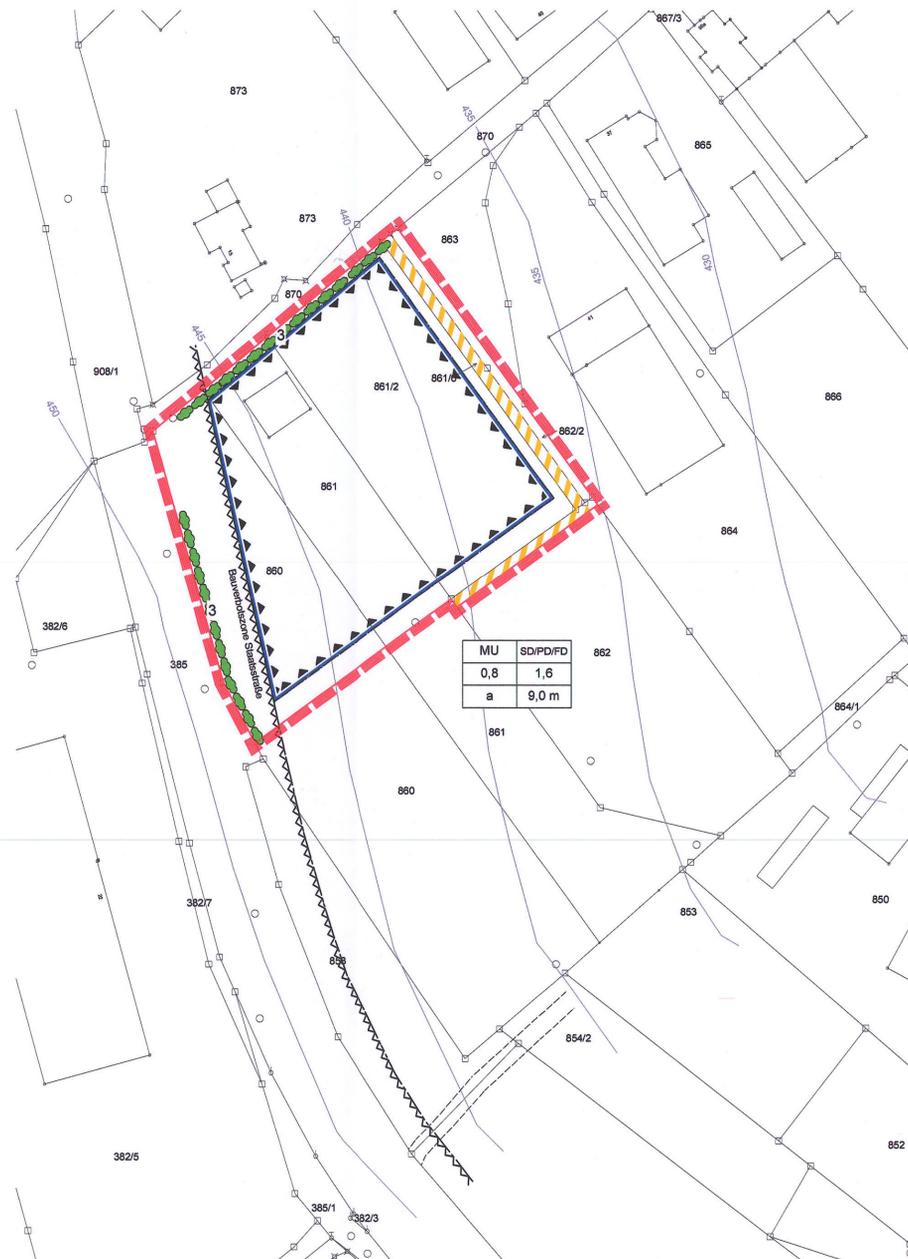


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"An der Arnbrucker Straße II" / 4. Änderung
(derzeit rechtsverbindlich)



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"An der Arnbrucker Straße II" / 5. Änderung



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- MU** Urbane Gebiete (§6a BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Passiver Schallschutz an den Fassaden geplanter Gebäude erforderlich
- Anbauverbotszone

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone:
1: Art der baulichen Nutzung
2: Dachformen
3: max. zulässige GFZ
4: max. zulässige GFZ
5: Bauweise: a = abweichende Bauweise
6: max. zulässige Wandhöhe

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- Baugrenze (Deckblatt 4)
- Abgrenzung des Geltungsbereiches (Deckblatt 4)
- Anbauverbotszone (Deckblatt 4)

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 27.10.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Arnbrucker Straße II" im beschleunigten Verfahren (gem § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 24.11.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 21.01.2021 öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 10.12.2020 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2020 mit Fristsetzung bis 21.01.2021 beteiligt.
- Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2021 den Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 26.01.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am **16.02.2021** ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan wurde am **17.02.2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans "An der Arnbrucker Straße II" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 **16.02.2021**

Bad Kötzing, den **16.02.2021**

Bad Kötzing, den **17.02.2021**

SATZUNG

Über den Bebauungsplan
"An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund der § 2 Abs. 1 und 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing den Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 26.01.2021 als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 26.01.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 26.01.2021
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 26.01.2021
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 26.01.2021
 - Anlagen

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, den **16.02.2021**

Bad Kötzing, den **16.02.2021**

Bad Kötzing, den **16.02.2021**

Übersichtslageplan



Bebauungsplan
"An der Arnbrucker Straße II"
Deckblatt Nr. 5

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)



B. Nr. 12.01.01.02 IV
Bestandskraft: 17.02.2021
S. 50

STADT BAD KÖTZING

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen

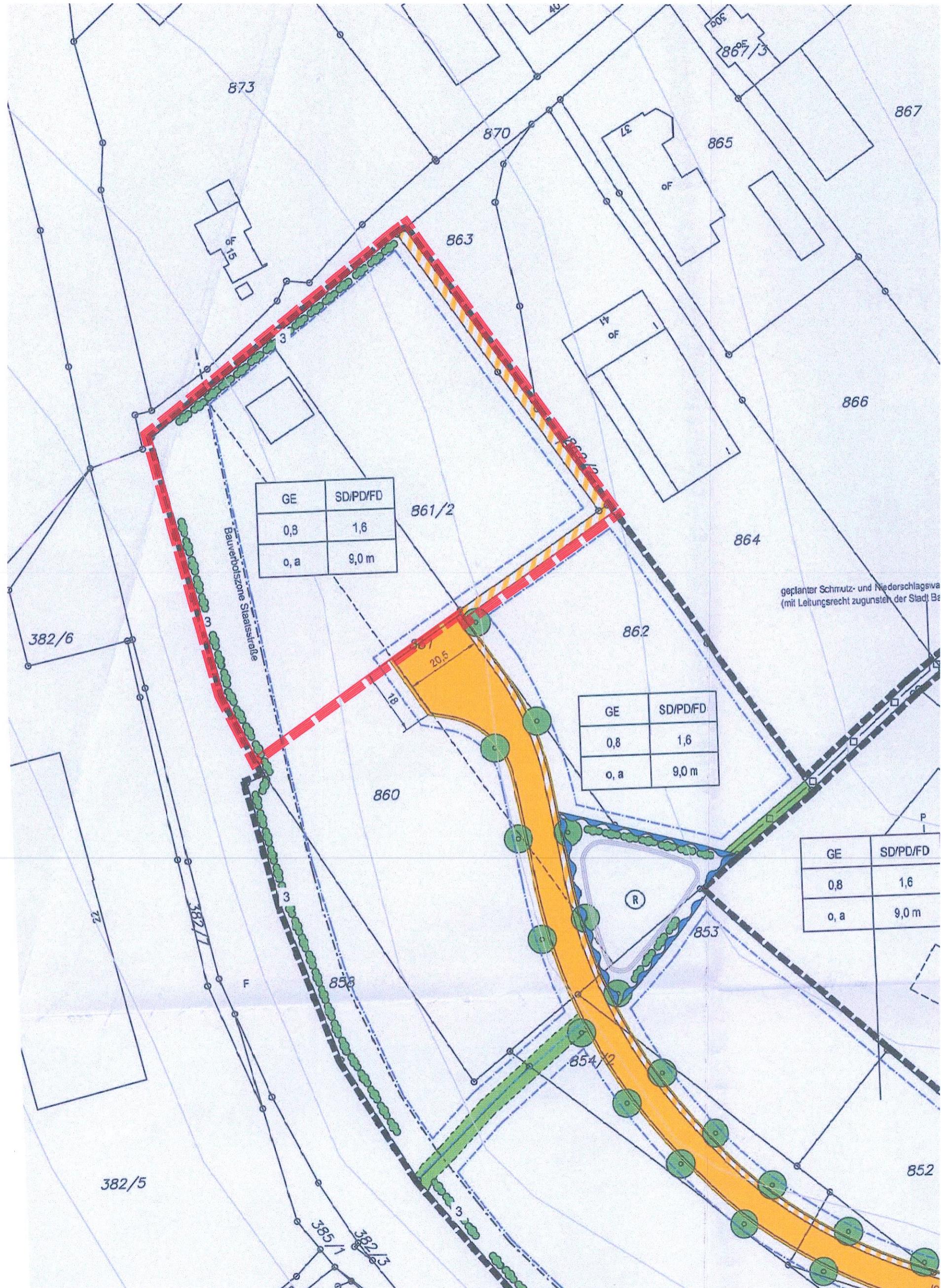
Brandl & Preischl

Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de

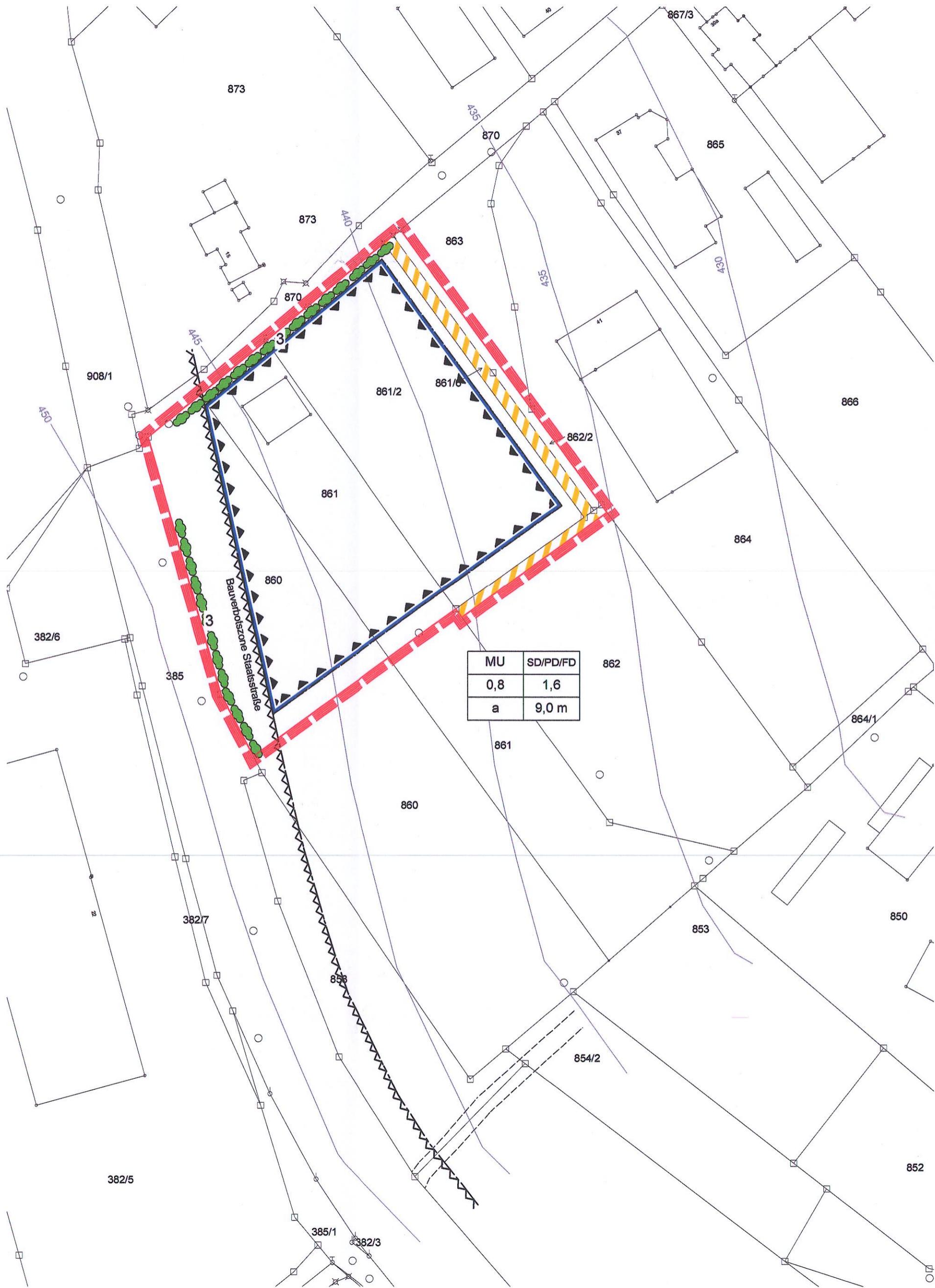
Planungsstand: 24.11.2020
26.01.2021



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An der Arnbrucker Straße II" / 4. Änderung (derzeit rechtsverbindlich)



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "An der Arnbrucker Straße II" / 5. Änderung



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Urbane Gebiete (§6a BauNVO)



Baugrenze



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg



festgesetzte private 3-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



Abgrenzung des Änderungsbereiches



Passiver Schallschutz an den Fassaden
geplanter Gebäude erforderlich



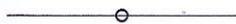
Anbauverbotszone

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone:

- 1: Art der baulichen Nutzung
- 2: Dachformen
- 3: max. zulässige GRZ
- 4: max. zulässige GFZ
- 5: Bauweise: a = abweichende Bauweise
- 6: max. zulässige Wandhöhe

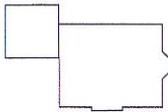
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



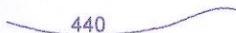
geplante Grundstücksgrenzen



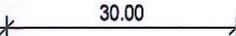
bestehende Bebauung

860

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



Baugrenze (Deckblatt 4)



Abgrenzung des Geltungsbereiches (Deckblatt 4)



Anbauverbotszone (Deckblatt 4)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 27.10.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Arnbrucker Straße II" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 24.11.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 21.01.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 10.12.2020 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2020 mit Fristsetzung bis 21.01.2021 beteiligt.
3. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.01.2021 den Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 26.01.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als ~~Satzung~~ beschlossen.

Bad Kötzing, den 16.02.2021



(Siegel)

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde am 16.02.2021 ausgefertigt.

Bad Kötzing, den 16.02.2021



(Siegel)

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 17.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans "An der Arnbrucker Straße II" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten 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 17.02.2021



(Siegel)

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5

gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund der § 2 Abs. 1 und 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing den Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße II" - Deckblatt Nr. 5 i. d. F. vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 26.01.2021 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 26.01.2021
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 26.01.2021
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 26.01.2021
- Anlagen

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, den 16.02.2021



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfang nur in Kerngebieten zulässig sind,
- Tankstellen

Grundsätzlich ausgeschlossen sind:

- Spielhallen
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe mit folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten:
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Bekleidung, Brillen, Optik, Bücher, Zeitschriften, Medien, Drogerie- und Parfümwaren, Foto, Film, Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst und Handwerk, Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Handarbeits- und Bastelbedarf, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schuhe und Lederwaren, Spielwaren, Sportartikel, Telekommunikation, Uhren und Schmuck.
- Ausnahme:
In Betrieben für sportliche Zwecke ist ausnahmsweise der Verkauf von Sportartikeln (Handschuhe, Gewichtheber-Equipment, Trainingskleidung, etc.) und speziellen Lebensmitteln für den Fitnessbereich (Eiweißprodukte, Nahrungsergänzungsprodukte, etc.) bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m² zulässig.

4. Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 80 m unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

Urbanes Gebiet (MU): max. GRZ: 0,80

5.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

Urbanes Gebiet (MU): max. GFZ: 1,60

5.3 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird mit 9,00 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Attika).

6. Bauliche Festsetzungen

Baukörper: max. 80 m Gebäudelänge

Dachform: Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer

Dachneigung - von 0° – 20°

- Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird im gesamten Geltungsbereich angeordnet.

8. Erschließung, Stellplätze und Parkflächen

8.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die „Arnbrucker Straße“.

Das Planungsgebiet ist durch eine neue asphaltierte Erschließungsstraße erreichbar.

8.2 Stellplätze und Parkflächen

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

9. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,00 m zugelassen, mit einer Neigung von 1:2 auszubilden und zu bepflanzen. Entlang der Erschließungsstraße sind Auffüllungen auf max. 3,00 m Höhe begrenzt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, zu bepflanzen und mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Zäune sind entlang der Erschließungsstraße zurückversetzt grundstücksseitig der Eingrünung zu platzieren. Die maximale Höhe von Einfriedungen auf allen Grundstücksseiten beträgt 1,80 m. Als Einfriedungen sind Zäune aus silbergrauem verzinktem Maschendraht, aus dünnen Metallstäben, aus Holzlatten oder Hanichel-Zäune zulässig. Geschlossene Wände sind nicht zulässig.

Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m haben. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

10. Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind, soweit es die Nutzung der Flächen erlaubt, wasserdurchlässige Befestigungen wie korngestufte wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge zu verwenden.

Aufgrund der begrenzten Kapazitäten in den bestehenden Kanälen ist das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Rückhalteeinrichtungen (z.B. Rückhaltezysternen) bemessen nach dem DWA-Regelwerk (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zurückzuhalten. Der Drosselabfluss (Überlauf) in den Regenwasserkanal ist auf max. 10 l/s je ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

11. Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen an Gebäuden sind mit einer Fläche max. 10,00 m² zulässig. Metallisch glänzende Flächen sowie Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

12. Beleuchtungssysteme

Im urbanen Gebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

13. Grünordnung

13.1 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mindestens 2-reihige Hecken mit Bäumen 2. oder 3. Ordnung (Baumanteil mind. 5 %) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mindestens 3-reihige Hecken mit einem Baumanteil von 5-10 % anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzdichte: 1 Strauch / 2 m² und alle 10 laufende Meter 1 Baum I. Ordnung bzw. 2 Bäume II. Ordnung). Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets ist je 500 m² Grundstücksfläche eine Pflanzfläche von ca. 16 m² anzulegen und mit einem Großbaum zu bepflanzen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste Bäume zur Eingrünung		Pflanzliste Sträucher zur Eingrünung	
Acer campestre (2. Ord.)	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides (1. Ord.)	Spitz-Ahorn	Coryllus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus (1. Ord.)	Berg-Ahorn	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus (2. Ord.)	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Fraxinus excelsior (1. Ord.)	Gew. Esche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus robur (1. Ord.)	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea (3. Ord.)	Sal-Weide	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia (2. Ord.)	Eberesche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia cordata (1. Ord.)	Winter-Linde	Rosa canina	Hundsrose
Tilia platyphyllos (1. Ord.)	Sommer-Linde	Rosa rubiginosa	Apfelrose
		Salix aurita	Öhrchen-Weide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Mindestpflanzqualität Einzelbaum (1. Ordnung):		Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm.	
Mindestpflanzqualität Einzelbaum (2./3.Ordnung):		Hochstamm mit Stammumfang 10 - 12 cm.	
Mindestpflanzqualität flächige Pflanzungen:		Heister, 150 bis 200 cm Höhe Sträucher, 60 bis 100 cm Höhe	

Parkplätze sind alle 5 Stellplätze durch einen großkronigen einheimischen Laubbaum zu unterbrechen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zu erfolgen.

14. Immissionsschutzmaßnahmen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung können die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag nicht flächendeckend eingehalten werden. Aus diesen Gründen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- (1) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten geplanter Gebäude sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'w_{ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume	Bürräume u.ä.
	erf. $R'w_{ges}$	
IV	40 dB	35 dB

- (2) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen festgesetzt.
- (6) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regensburg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzing wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Teichen aufgefangen und bei versickerungsfähigen Untergrund auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) oder zur Bewässerung verwendet werden.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>
Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Die Entfernung von Bäumen, Sträuchern und Hecken außerhalb von Wald und gärtnerisch genutzten Flächen ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erlaubt (§39 BNatSchG). Eine Ausnahme ist nur in vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
10. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

MU

Urbanes Gebiet (§6a BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
der Berichtigung



Kartgrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



M 1:5000

wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzing



Berichtigung



Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße II"

Deckblatt Nr. 5

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planungsstand: 24.11.2020

Berichtigung
wirksamer
Flächennutzungsplan
der Stadt Bad Kötzing

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de