

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 17. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ i.d.F. vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ ist der Lageplan i.d.F. vom 26.01.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

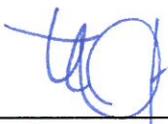
- ⇒ Begründung zur 17. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“
- ⇒ Textliche Festsetzungen – Gegenüberstellung
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5000
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/2500
- ⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/1000
- ⇒ Schinderbuckel, Deckblatt Nr. 17 – Lageplan M = 1/1000

§ 3 Inkrafttreten

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, 25.02.2021





Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1112/52, 1112/53, 1112/115, 1112/116, 1112/117, 1112/118, 1112/119 und eine Teilfläche der Grundstücke Fl.-Nr. 1112/112 (Urtbachplatz) und 1112/50 (Straßengrundstück), jeweils Gemarkung Bad Kötzting. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und der Planzeichnung zu erkennen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1112/117 der Gemarkung Bad Kötzting war bisher als „Kinderspielplatz“ gewidmet. Das Baufenster soll zukünftig auf dieses Grundstück ausgeweitet werden. Im Ausgleich hierzu soll der Kleinkinderspielplatz auf dem Urtbachplatz (Fl.-Nr. 1112/112) als öffentliche Spielplatzfläche gewidmet werden. Der Urtbachplatz war bisher als Parkplatzfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 3“ geregelt und soll unverändert auch für den Bebauungsplan „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 17“ gelten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind:

Grundflächenzahl GRZ	max.	0,40
Geschossflächenzahl GFZ	max.	1,00
Zahl der Vollgeschosse	max.	III

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

Einige wenige textliche Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1994 sollen geändert werden. So soll die Hauptfirstrichtung zukünftig frei wählbar sein. Die Dachdeckung soll auch in Grautönen möglich sein. Dachgauben sollen zukünftig bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge möglich sein. Eine maximale Kniestockhöhe soll nicht mehr festgesetzt werden. Die Höhebegrenzung der Gebäude soll zukünftig ausschließlich über die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe von 8,00 m ab der natürlichen Geländeoberfläche erfolgen.

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ bzw. „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 3“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Der neue Kinderspielplatz im Bereich des Urtbachplatzes wird mit dieser Bebauungsplanänderung als öffentlicher Kinderspielplatz gewidmet.

Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Bei den Grundstücken Fl.-Nrn. 1112/117 und 1112/118 besteht künftig eine Eigentümeridentität. Diese Grundstücke sollen über die derzeitige Grundstücksgrenze zwischen diesen beiden Flurstücken hinaus eine gemeinsame Nutzung erhalten. Insofern ist die Erschließung des Änderungsbereichs über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen gesichert. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Anliegerstraße „Am Schinderbuckel“. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine relevanten Auswirkungen auf die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Durch die gemeinsame Nutzung auf den Fl.-Nrn. 1112/117 und 1112/118 sind keine zusätzlichen Grundstücksanschlüsse erforderlich. Die geplante Nachverdichtung hat angesichts der Gesamtgröße des Baugebietes keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsanlagen. Gleiches gilt inhaltlich auch für die Energieversorgung des Baugebietes. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Cham sichergestellt.

Die Erschließung ist gesichert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfordert keine Erweiterung/Veränderung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Umweltfaktoren

Der Ursprungsbebauungsplan „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 3“ stammt aus dem Jahr 1994. Seitdem besteht in dem Bebauungsplangebiet gültiges Baurecht, das die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Für den Änderungsbereich bestehen im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen.

Orts-/Landschaftsbild

Der Änderungsbereich ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Nachverdichtung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht korrigiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Orts-/Landschaftsbild“ sind für das Baugebiet „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 17“ nicht zu erwarten.

Arten-/Lebensgemeinschaften

Eine Teilfläche des Änderungsbereichs ist bisher als Spielplatz und Grünfläche festgesetzt. Im Zuge der Realisierung des geänderten Bebauungsplans geht eine Grünfläche durch Überbauung und Umnutzung verloren. Die unmittelbaren Nachbargrundstücke sind bebaut, im Planungsgebiet werden keine Biotope beeinträchtigt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Vorprägung und Vorbelastungen des Änderungsbereichs durch das bestehende Baugebiet „Schinderbuckel“ bzw. „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 3“ ist trotz der Neuversiegelung von Flächen davon auszugehen, dass für das Schutzgut „Arten-/Lebensgemeinschaften“ keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Mensch/Emissionen

Aufgrund der Bebauungsplan-Änderung sind keine zusätzlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen würden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch/Emissionen“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Die Bedeutung des Plangebietes ist hinsichtlich seiner klimaökologischen Ausgleichsfunktion aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft als gering einzustufen. Die Wertigkeit wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich verändert oder reduziert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Boden/Wasser

Durch die zulässige Grundfläche GRZ 0,40 und die mögliche Überschreitung nach BauNVO von max. 50 % der zulässigen GRZ können insgesamt ca. 230 m² neu versiegelt werden. Die Bodenqualität- und -funktion wird damit eingeschränkt. Der gesamte Geltungsbereich ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 3“ bebaut und erschlossen. Die unverbauten Freiflächen weisen ausschließlich eine gärtnerische Nutzung auf. Das Schutzgut Boden ist daher nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Nachverdichtung des Bebauungsplanes führt aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengrößen zu keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzguts Boden.

Kultur-/Sachgüter

Das Plangebiet ist vorrangig mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, die über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beseitigt oder nachteilig verändert. Vielmehr werden durch eine Bebauung neue Sachgüter hinzugefügt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur-/Sachgüter“ liegen nicht vor.

Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung ⇒ Kategorie I

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = 0,40 ⇒ Typ A

Kompensationsfaktoren

Kategorie I, Typ A → Feld A I ⇒ **0,30**

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

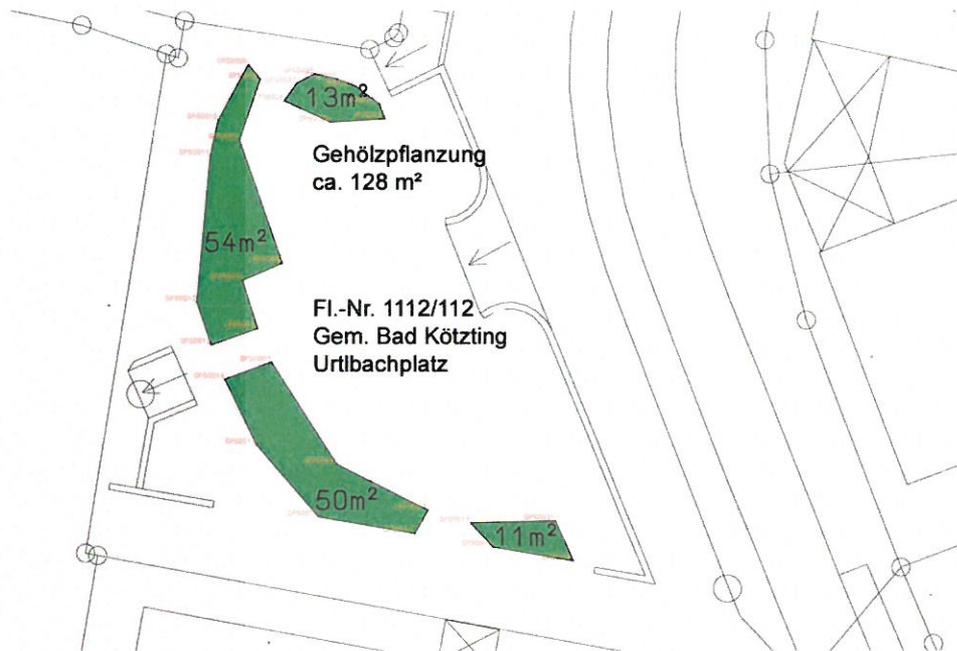
Bruttobauland (= Eingriffsfläche) 388 m²

Kompensationsfaktor x 0,30

Erforderliche Ausgleichsfläche ca. 120 m²

Der Naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch eine Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen auf einer Teilfläche von ca. 128 m² auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1112/112 (Urtlbachplatz). Dieser Platz wurde 2019 aufwändig saniert und neugestaltet. Die Pflasterflächen wurden in großen Teilen zurückgebaut und durch Grünflächen ersetzt. Inmitten des Urtlbachplatzes wurde ein Kleinkinderspielplatz mit Spielhaus, Sandkasten und Schaukelanlage angelegt.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich durch Gehölzpflanzung (ca. 128 m²) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1112/112 der Gemarkung Bad Kötzting (Urtlbachplatz).



Lageplan M=1/500



Gehölzstreifen am Urtlbachplatz

Textliche Festsetzungen – Gegenüberstellung

Textliche Festsetzung - bisher	Textliche Festsetzung - neu
Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,40, GFZ = 1,00 E + 1 + D	Maß der baulichen Nutzung max. GRZ = 0,40, max. GFZ = 1,00 max. Zahl der Vollgeschosse: III
Firstrichtung Die im Plan festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten; sie muss gegenüber Anbauten und Nebengebäuden dominieren	Firstrichtung Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar
Dachdeckung Biber-, Pfannen- oder Falzziegel, ziegelrot	Dachdeckung Dachsteine und Dachziegel in Rot- und Grautönen
Dachgaupen Zulässig als stehende Einzelgaupen im inneren Drittel des Dachs mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,5 m ² ; der Abstand zwischen Gaupen muss das 1,5-fache der Gaupenbreite betragen.	Dachgaupen zulässig bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge
Kniestock bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss: nicht über 0,75 m	Kniestock keine Höhenbegrenzung
Traufhöhe bei E + 1 + D: max. 7,50 m	Traufseitige Wandhöhe Höhenbegrenzung über die Wandhöhe maximal zulässige traufseitige Wandhöhe: 8,00 m ab natürlicher Geländeoberkante

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schinderbuckel“ bzw. „Schinderbuckel – Deckblatt Nr. 3“ 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.

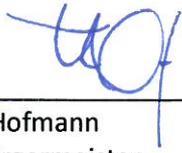
Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 17. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2020 bis 25.01.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 25.01.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.01.2021 den Bebauungsplan „Schinderbuckel“ – Deckblatt 17 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2021 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, 25.02.2021




 Markus Hofmann
 Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Bad Kötzing, 25.02.2021




 Markus Hofmann
 Erster Bürgermeister

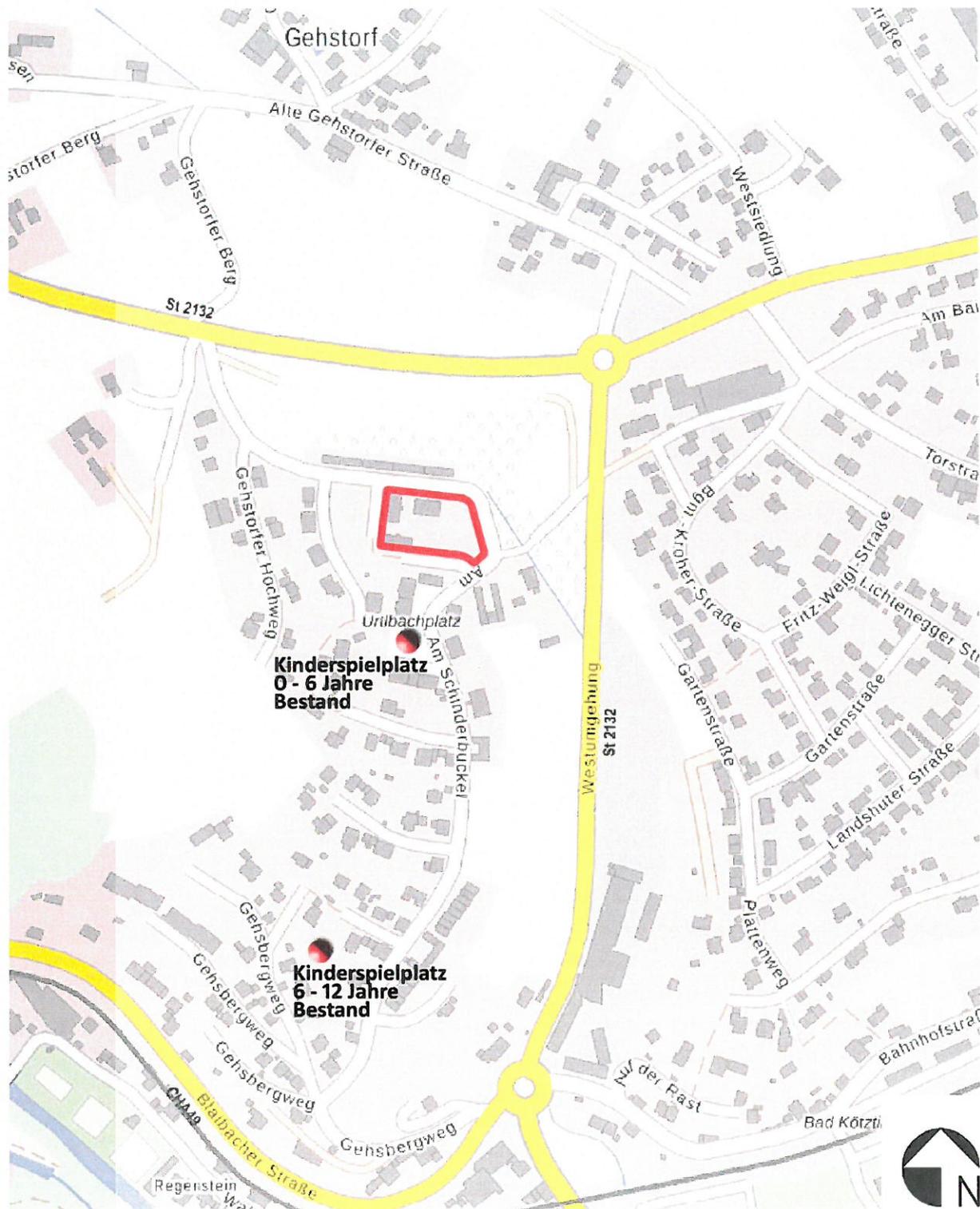
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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 Kötzing, 26.02.2021

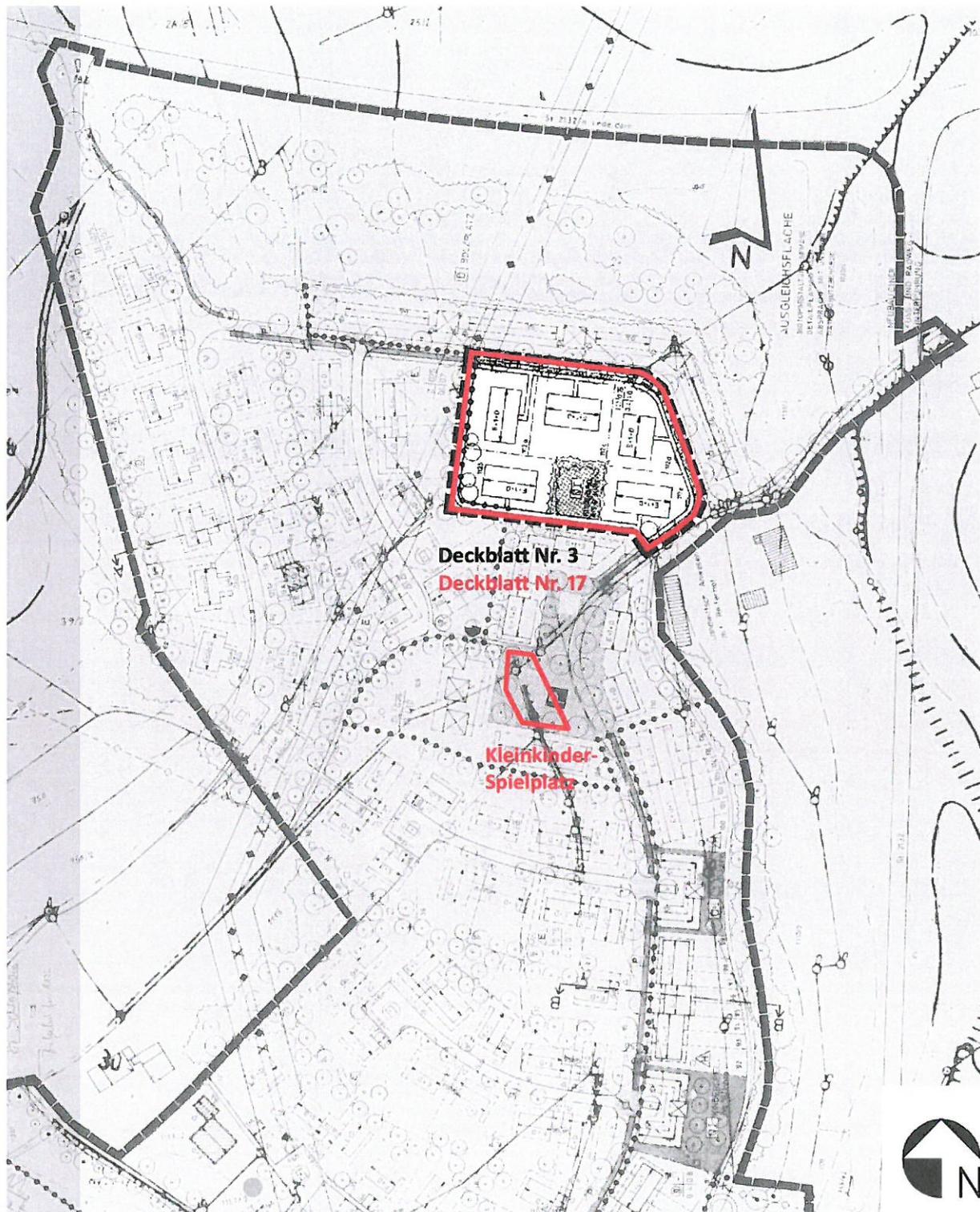



 Markus Hofmann
 Erster Bürgermeister

Übersichtslageplan – M=1/5.000

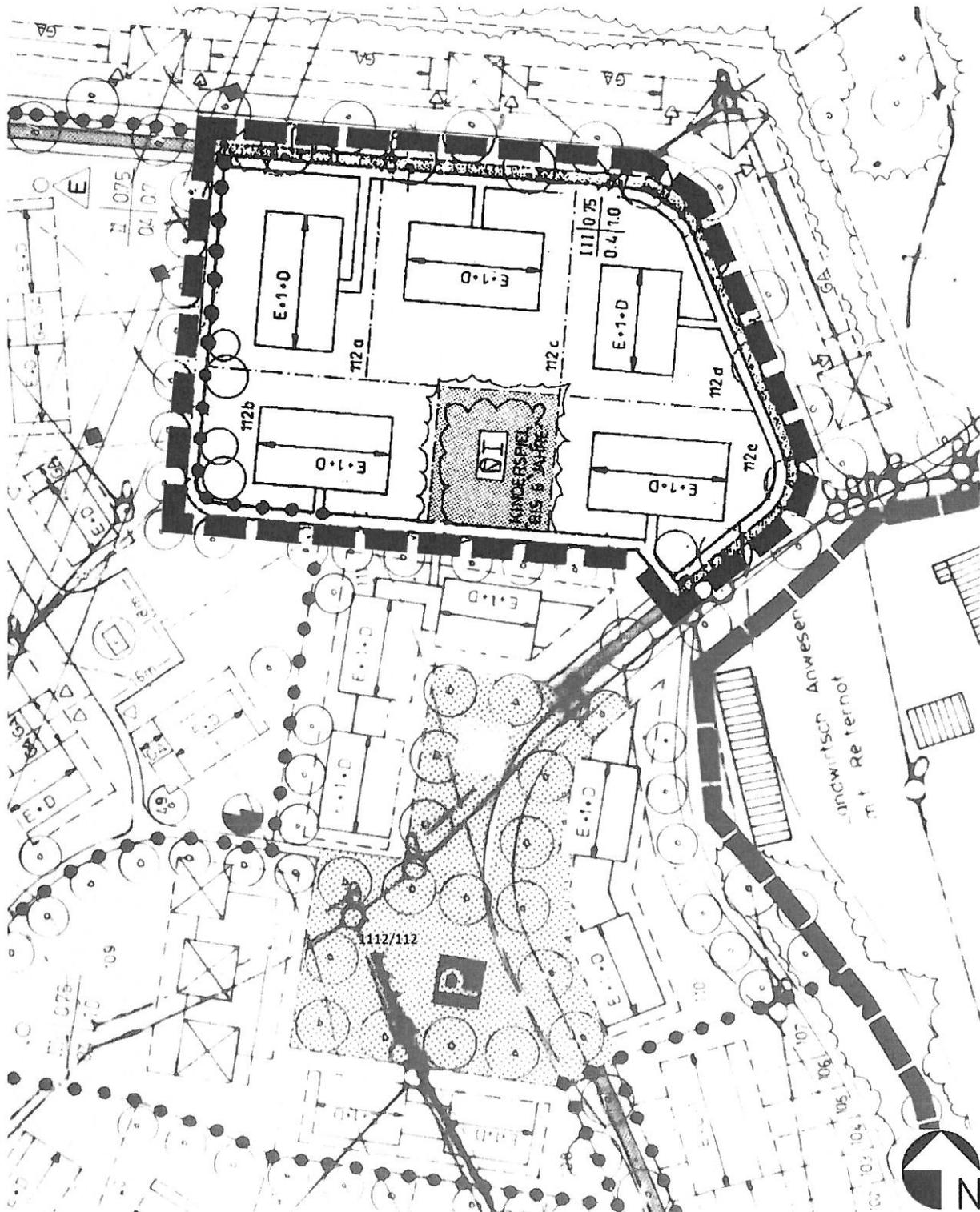


Übersichtslageplan – M=1/2.500



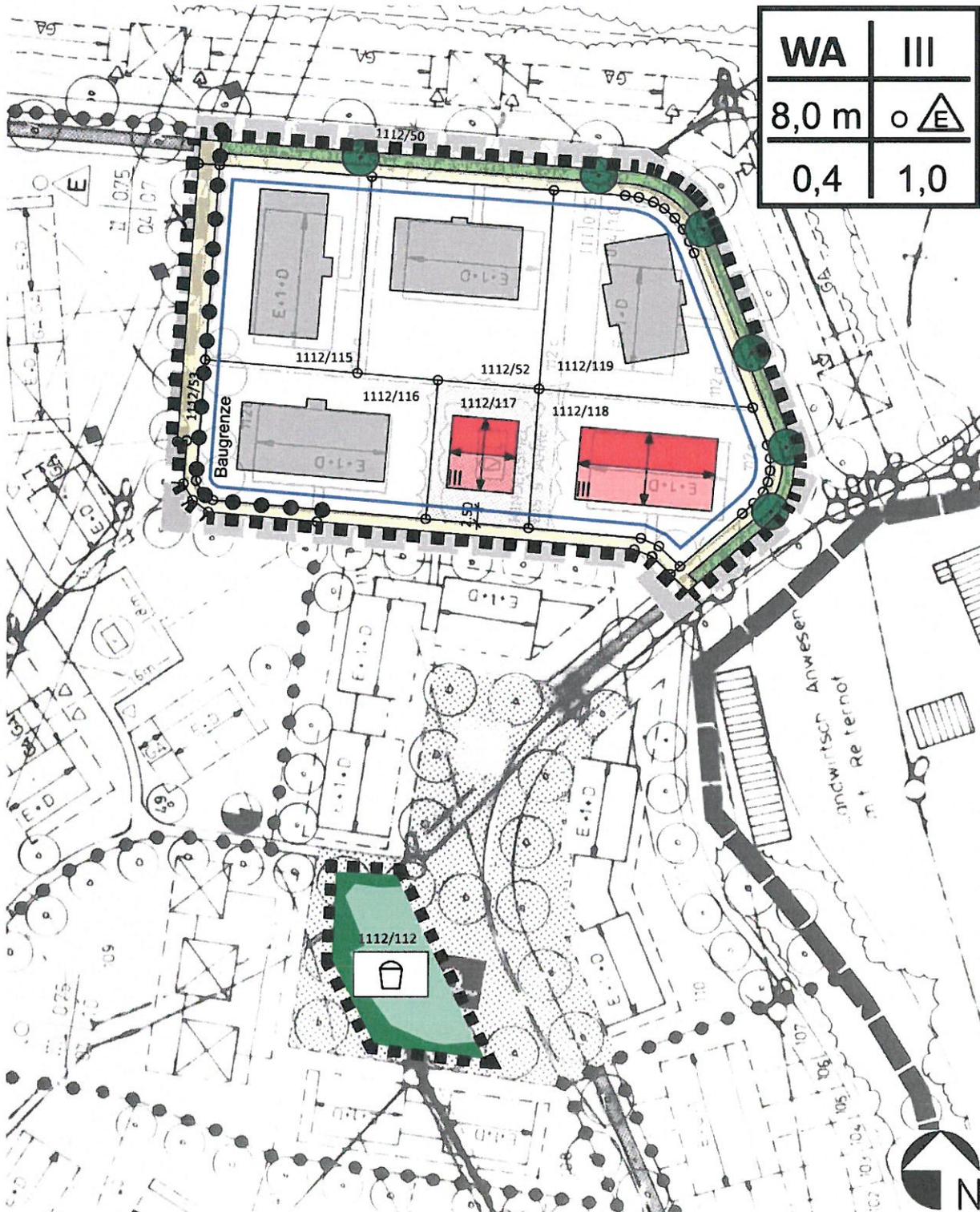
Schinderbuckel, Deckblatt Nr. 3 – M=1/1.000

Ursprungsbebauungsplan



Schinderbuckel, Deckblatt Nr. 17 – M=1/1.000

Änderungsbebauungsplan



Legende

Planliche Festsetzungen

Erklärung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
max. zulässige Wandhöhe	Haustypen offene Bauweise Einzelhäuser
max. zulässige GRZ	max. zulässige GFZ

Nutzungsschablone

WA	III
8,0 m	o 
0,4	1,0

Geltungsbereich



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung



Baumpflanzungen im öffentlichen Raum



Gehweg, öffentliche Verkehrsfläche



Grünstreifen, befestigt als Parkbucht



öffentlicher Kinderspielplatz



Spielplatz, Grünfläche

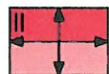


Spielplatz, Gehölzpflanzung,



Planliche Hinweise

Geplantes Wohngebäude



Wohngebäude Bestand

