

Deckblatt

O.Nr. 12.11 Haus



Vorschlag zur Ortsabrandung im
Ortsteil Haus

Anlage Nr. 1

zur Ortsabrandungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBodG
für den Ortsteil "Haus" der Stadt Kötzing
vom 18. 12. 1979

Genehmigt durch das Landratsamt Cham
am 28.1.1980



Cham, den 28.1.1980
Girmindl
Landrat

Bekanntmachung der genehmigten Satzung
am 16. 02. 1980



Kötzing, den 17.03.1980
Seidl
1. Bürgermeister

Satzung zur Ortsabrundung für den Ortsteil "Haus" der
Stadt Kötzing, gem. § 34 Abs. 2 BBauG

Gemäß § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz -BBauG- i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256) i. V. m. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. 01. 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung, erläßt die Stadt Kötzing folgende

S A T Z U N G

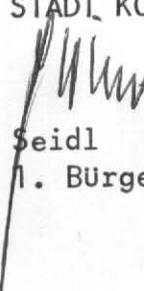
§ 1

Der im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG im Zusammenhang bebaute Ortsteil "Haus" der Gemeinde Kötzing wird, wie in dem als Anlage Nr. 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan M 1 : 5000 i. d. F. vom 18. 12. 1979 durch Braunumrandung gekennzeichnet, abgegrenzt.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kötzing, den 18. 12. 1979
STADT KÖZTING

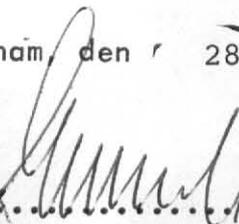

Seidl
1. Bürgermeister



Genehmigungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde durch das Landratsamt Cham mit EntschlieÙung
vom 28.1.1980 Nr. 51-610_K genehmigt.

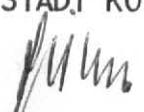
Cham, den 28.1.1980


.....
Unterschrift
Girmindl
Landrat

Bekanntmachungsvermerk:

Die genehmigte Satzung wurde durch Anschlag an die Amtstafel im Rathaus
Kötzing am 16. Februar 1980 und durch Veröffentlichung
in den beiden Kötztlinger Tageszeitungen am 16. bzw. 18. 02. 1980
bekanntgemacht.

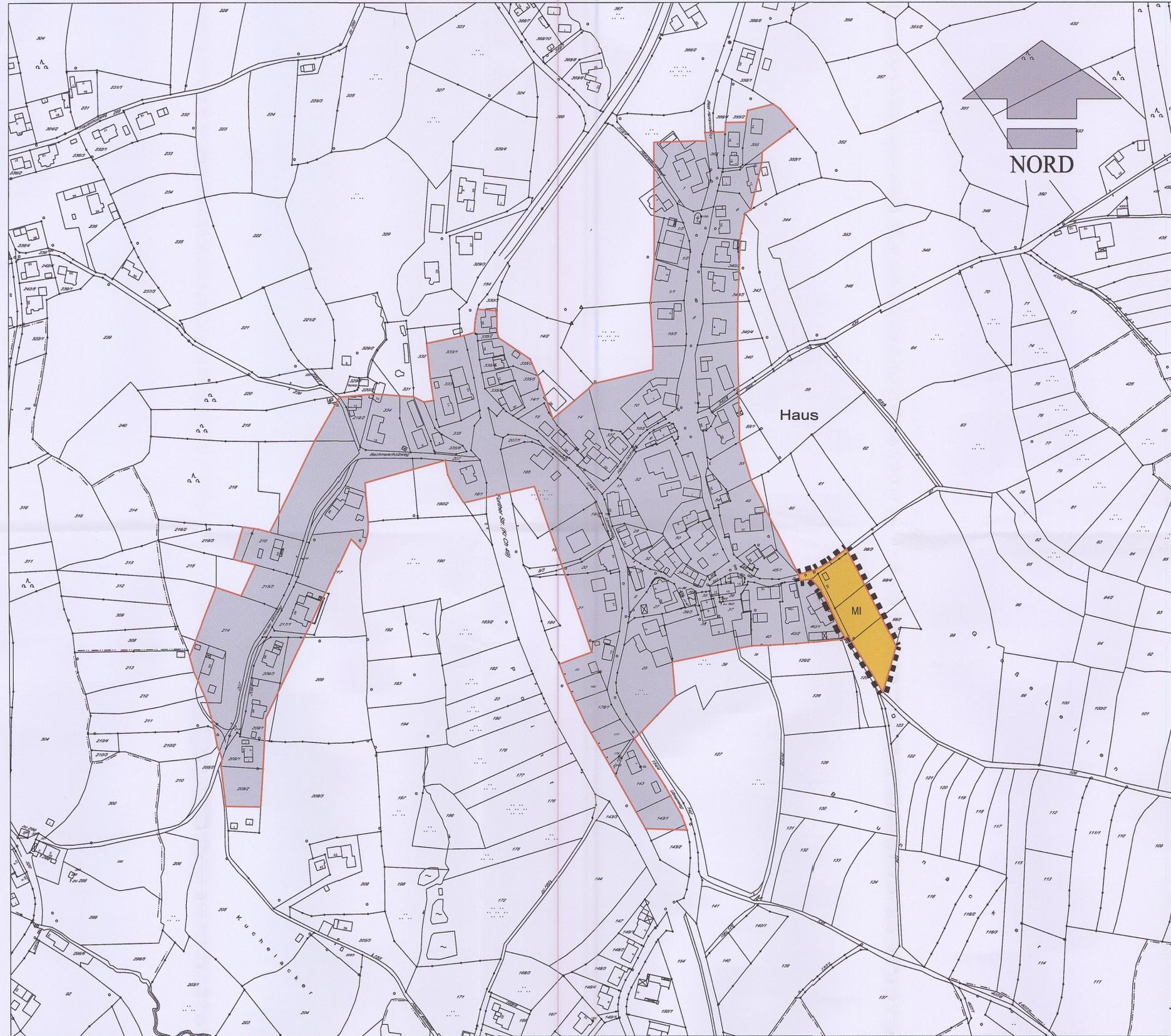
Kötzing, den 17.03.1980
STADT KÖTZTING


Seidl
1. Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 12.11.I Haus 1. Änderung



LAGEPLAN M. 1 : 2000

STADT BAD KÖTZTING - KNEIPPHEILBAD -



Stadt Bad Kötzting
Stadtbauamt
Herrenstraße 5

93444 Bad Kötzting

Tel.: 09941 / 602 - 0
Fax: 09941 / 602 - 130
Email: poststelle@bad-koetzing.de
Internet: <http://www.bad-koetzing.de>

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM - REG.BEZIRK OBERPFALZ

OBJEKT: Lageplan zur 1. Erweiterung
der Ortsabrundung "Haus"
der Stadt Bad Kötzting

Legende:

-  Grenze der Erweiterung der Ortsabrundung
-  Ortsbereich
-  MI Erweiterungsbereich - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

PLAN:
1 - 1

PLANUNG:
Stadtbauamt
Bad Kötzting

GEZ.:
Schmidl
06.06.2013

GEÄND.:

GEÄND.:

GEÄND.:

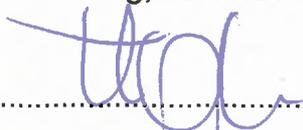
MASSTAB:
1 : 2.000

Verfahrensvermerke der 1. Änderung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
„Haus“ für den OT Haus der Stadt Bad Kötzing
nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

1. Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Haus“ für den OT Haus wurde durch den Stadtrat der Stadt Bad Kötzing in seiner Sitzung vom 09.07.2013 beschlossen.
 2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Anschlag an die Amtstafel am 06.08.2013 und wurde in der Zeit vom 13.08.2013 bis 13.09.2013 öffentlich ausgelegt.
 3. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange (§34 Abs. 6) wurden mit Schreiben vom 06.08.2013 mit Terminstellung 06.09.2013 gehört.
 4. Sie haben der Erweiterung und Ergänzung der Ortsabrundungssatzung „Haus“ OT Haus nicht widersprochen. Die Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Bad Kötzing am 24.09.2013 behandelt.
 3. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 12.11.2013 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Haus“ für den OT Haus als Satzung beschlossen.
 4. Die Änderungssatzung zur Erweiterung der Ortsabrundung „Haus“ für den OT Haus mit Deckblatt Nr. 1 der Stadt Bad Kötzing wurde am 14.04.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Änderungssatzung zur 1. Erweiterung der Ortsabrundung „Haus“ für den OT Haus in Kraft.
Die geänderte Ortsabrundungssatzung „Haus“ mit Deckblatt Nr. 1 für den OT Haus kann im Rathaus der Stadt Bad Kötzing – Bauamt Zi.Nr. 206- während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.
- 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.
5. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden für die Grundstücke Fl.Nrn. 98/4, 98/3 und 98/2 (Teilfläche) Gem. Haus, eine Ausgleichszahlung von den Grundstücksbesitzern erhoben (Anlage Einzahlungsquittungen).

Stadt Bad Kötzing

Bad Kötzing, 13.06.2014



.....
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister



Stadt Bad Kötzing

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

der 46. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates

Sitzung am: 12.11.2013

Der Tagesordnungspunkt wurde öffentlich behandelt.

TOP 1

Vollzug des Baugesetzbuches;

1. Änderung (Erweiterung) der Ortsabrundungssatzung "Haus" OT Haus der Stadt Bad Kötzing Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 09.07.2013 beschlossen, die bestehende Ortsabrundungssatzung „Haus“ zu erweitern.

Die Entwurfsplanung mit Begründung sowie Satzung zur Festlegung und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten OT Haus –Ortsabrundungssatzung „Haus“ mit Deckblatt Nr. 1 der Stadt Bad Kötzing jeweils i.d.F. v. 06.06.2013, gefertigt durch das Bauamt der Stadt Bad Kötzing, wurde in der Zeit vom 13.08.2013 bis 13.09.2013 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 06.08.2013 wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, gemäß § 34 Abs. 5 BauGB angehört und mit Terminsetzung zum 06.09.2013 um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der Fachstellenanhörung und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing, in seiner Sitzung vom 24.09.2013, behandelt.

Die nunmehr vorliegende Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Haus“ mit Deckblatt Nr.1 i.d.F. vom 06.06.2013 entspricht den Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Bad Kötzing.

Beschluss:

Satzung

zur Änderung (Erweiterungssatzung)

der Ortsabrundungssatzung „Haus“ mit Deckblatt Nr. 1 der Stadt Bad Kötzing

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl.I S. 3316) i.V. m. Art. 23 ff der Gemeindeverordnung – GO i.d.F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl.S.796, BayRS 2020-1-1-I) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing am 12.11.2013 folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

Abrundung

Der Ortsteil „Haus“, ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil der Stadt Bad Kötzing, wird nach § 34 Abs.1 BauGB um die Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Ortsteils wie im beiliegenden Lageplan M= 1:2.000 dargestellt, erweitert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Außenbereichsgrundstücke werden in die Ortsabrundungssatzung mit aufgenommen:

Fl.Nrn. 98/3, 98/4 und 98/2 (Teilflächen) der Gemarkung Haus

Die Erweiterungsfläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

§ 3

Der Lageplan M=1:2.000 i.d.F. v. 06.06.2013 wird Bestandteil dieser Satzung

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Vollzug der Satzung erfolgt erst nach Eingang der naturschutzrechtlichen Ausgleichszahlung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	20
Für:	20
Gegen:	0

Für die Richtigkeit des Auszuges
Bad Kötzing, den 13.06.2014


Markus Hofmann
Erster Bürgermeister



Ortsabrundungssatzung (Erweiterung)

Die Stadt Bad Kötzing erlässt, aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB des Baugesetzbuches –BauGB-, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung – GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796. BayRS 2020-1-1-1), hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing am 12.11.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Nachfolgende Außenbereichsgrundstücke werden in die Ortsabrundungssatzung mit aufgenommen:

Fl.Nr. 98/2, 98/3 und 98/4 (Teilflächen) der Gemarkung Haus

§ 2 Abrundung

Die Grundstücke die im Außenbereich liegen, werden als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt und als Mischgebiet ausgewiesen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

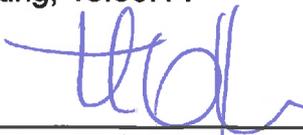
Die Grenzen dieses im Zusammenhang bebauten und abgerundeten Ortsteils Haus werden, wie im beiliegenden Lageplan M= 1:2000 durch das Planzeichen 15.13 der PlanzV 90, festgelegt.

Der Lageplan M= 1: 2.000 i.d.F. v. 06.06.2013 wird Bestandteil dieser Satzung

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, 13.06.14

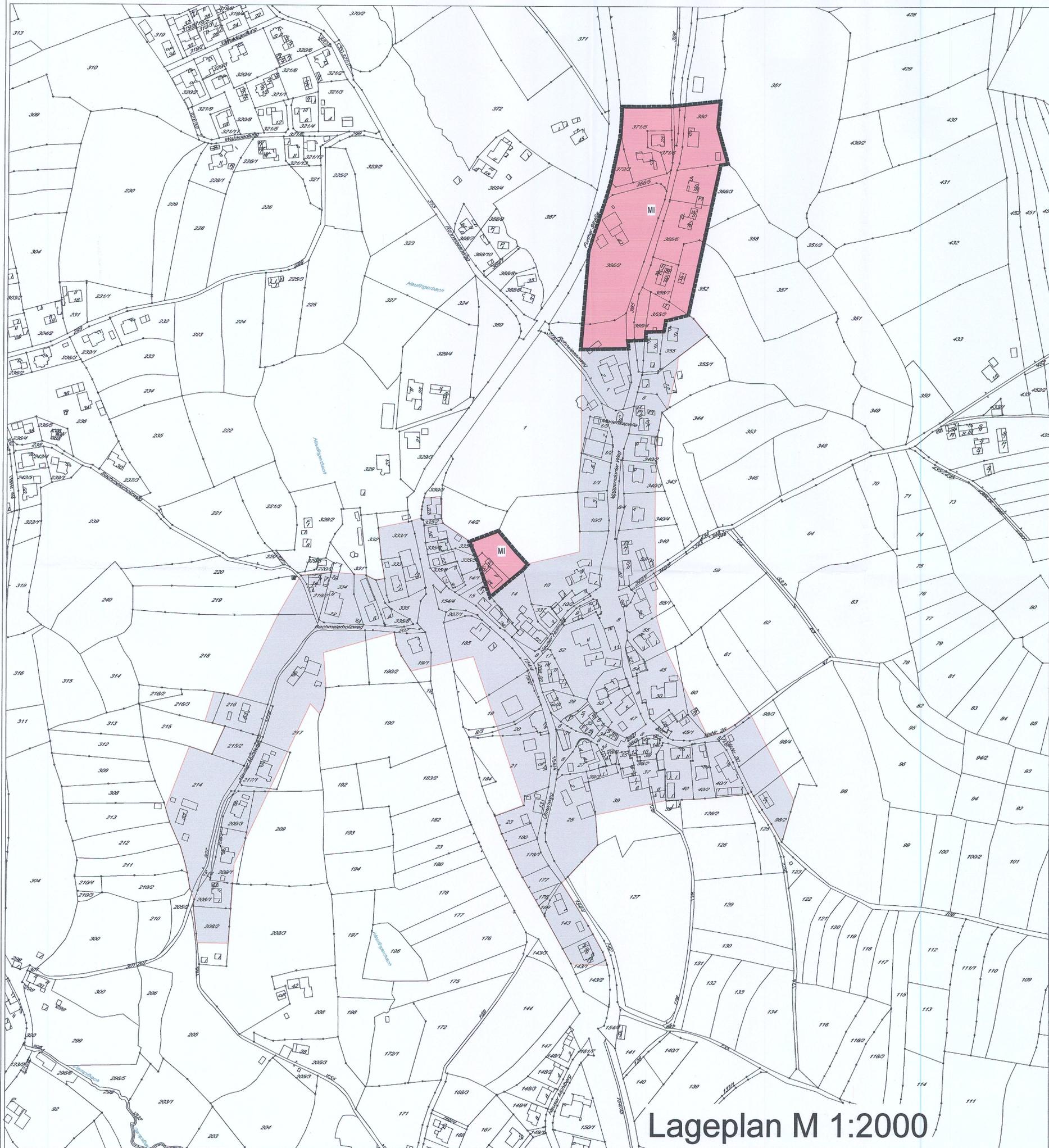


Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

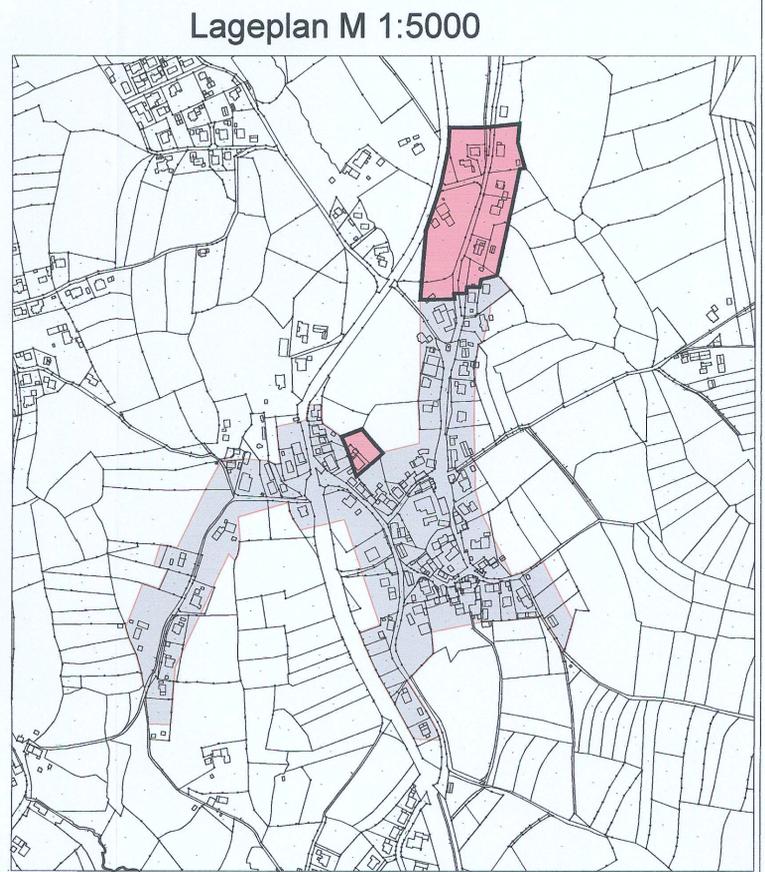


Deckblatt

O.Nr. 12.11.II Haus 2. Änderung



Lageplan M 1:2000



Lageplan M 1:5000



STADT BAD KÖTZTING
- KNEIPPHEILBAD -



Stadt Bad Kötzting
Stadtbaumeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Tel.: 09941 / 602 - 0
Fax: 09941 / 602 - 130
Email: poststelle@bad-koetzing.de
Internet: <http://www.bad-koetzing.de>

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM - REG.BEZIRK OBERPFALZ

OBJEKT: Lageplan zur 2. Erweiterung der Ortsabrundung "Haus" der Stadt Bad Kötzting

- Legende:**
- Heckenpflanzung §3 Ortsabrundungssatzung
 - Grenze der Erweiterung der Ortsabrundung
 - Bestehende Ortsabrundung
 - MI Erweiterungsbereich - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

PLAN: 1 - 2
PLANUNG: Stadtbaumeister Bad Kötzting

Gezeichnet: T. Augustin 05.06.2018	Geändert: T. Augustin 07.08.2018	Maßstab: 1 : 2.000 / 5.000
--	--	-------------------------------

3. Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
4. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
5. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.
6. 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.
7. Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet werden.
8. Zäune sollen in einer Höhe von maximal 1,20 m ausgeführt werden. Zwischen Zaununterkante und Boden soll ein Abstand von 15 cm eingehalten werden.

**Ortsabrundungssatzung
(Ergänzungssatzung)
zur
Erweiterung der Ortsabrundung „Haus“
mit Deckblatt Nr.2**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 G zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 12. 5. 2015 (GVBl. S. 82) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing am 07.08.2018 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Abrundung**

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Haus“ werden im beiliegenden Lageplan vom 05.06.2018, geändert am 07.08.2018, M=1:2000 und M=1:5000 festgelegt.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Folgende Grundstücke werden in die Ortsabrundungssatzung übernommen:
Fl.-Nrn.: 14/1, 14/2, 154/4 (Verkehrsfläche), 1, 366/2, 364, 363/1, 365 (Verkehrsfläche), 360, 366/3, 352, 355/2, 366/4 (jeweils Teilflächen), Fl.-Nr. 371/5, 371/6, 372/3, 366/5, 356/1, 366/6 der Gemarkung Haus.

**§ 3
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Außerdem ist alle 250 m² Grundstücksfläche ein heimische Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten.

§ 4
Regelungen für die Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m, bezogen auf das Urgelände.

§ 5
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, den 21.08.2018



Wolfgang Pilz
Zweiter Bürgermeister

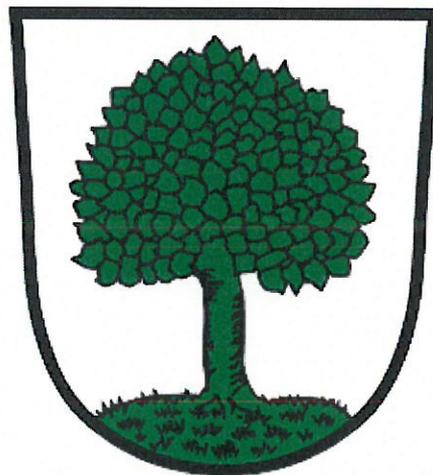


Deckblatt

O.Nr. 12.11.III Haus 3. Änderung

3. Änderung der OAS „Haus“ zur Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung)

Gemeinde: Bad Kötzing
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz



Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 260) hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing am 20.04.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der ergänzte Innenbereich liegt im Südwesten des Ortsteils „Haus“. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 205/2, 210 und 210/2 der Gemarkung Haus. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M=1/5.000 und M=1/1.000.

§ 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige, lockere gemischte Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Nach Norden ist in Verlängerung des Bestandes ein 1-reihiger Gehölzstreifen zu pflanzen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Etwa 10-15% der Gehölze sind dabei als mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu verwenden. An der Ortseinfahrt ist eine Nussbaum zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensenke“ zu verwenden.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich für die Grundstücke nach § 34 Abs. 2 BauGB. Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig.

Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Das Hauptgebäude ist mit einem geneigten Dach auszubilden, die Dachneigung kann zwischen 10° und 25° frei gewählt werden. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,0 m, bezogen auf das Urgelände.

Es sind nur senkrechte Stabzäune aus Holz mit einer Höhe von max. 1,2 m erlaubt. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

§ 4 Immissionsschutz

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, den landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Bad Kötzing, den 27.09.2021.....

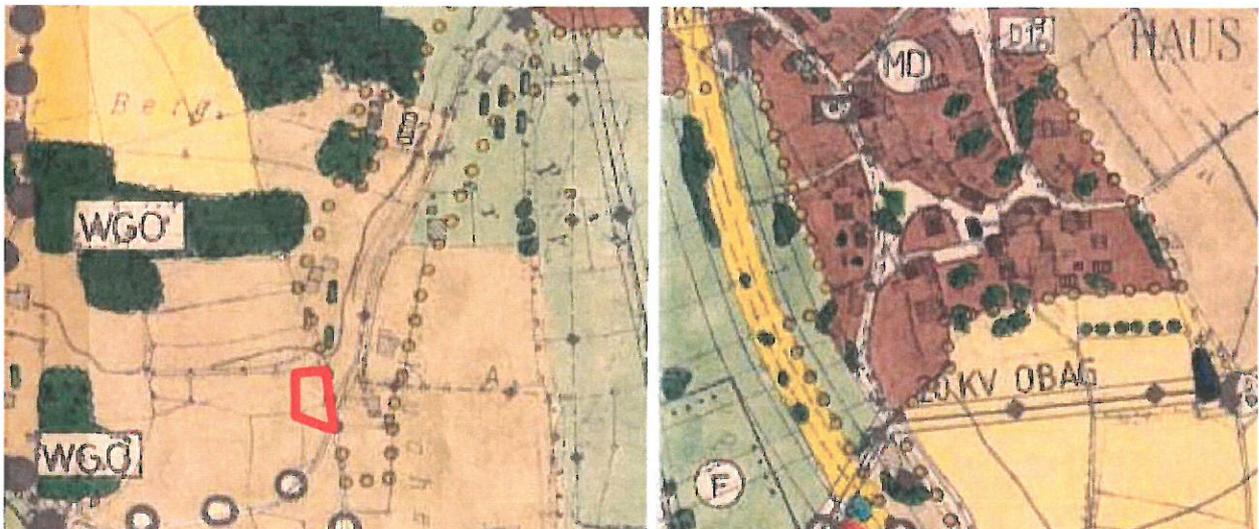
.....
Markus Hofmann (Erster Bürgermeister)

Begründung zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Haus“

Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Bad Kötzting beabsichtigt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles „Haus“, welcher bereits durch eine bestehende Wohnbebauung geprägt ist, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Die Einbeziehungssatzung umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 205/2, 210 und 210/2 der Gemarkung Haus. Planungsanlass ist die Schaffung von Wohnbaufläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210/2 der Gemarkung Haus in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung.

Für den gesamten Altbestand der Bebauung im Ortsteil „Haus“ existiert kein Bebauungsplan und ist somit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzting ist der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich. Die planungsrechtliche Beurteilung muss daher noch nach § 35 BauGB erfolgen.



Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Bad Kötzting eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der in § 1 der Satzung genannte Geltungsbereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Haus“ zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden.

Bei einer Einbeziehung muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die

einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Voraussetzungen

Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Satzung wird die Möglichkeit einer Innenverdichtung geschaffen. Das Grundstück Fl.-Nr. 210/2 der Gemarkung Haus schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Mit der Bebauung wird der Siedlungsrand städtebaulich verträglich abgerundet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet sein.

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die genannten Grundstücke, einschließlich ihres näheren Umfeldes, tangieren keine ausgewiesenen Schutzgebiete, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken nicht vorhanden. Die Grundstücke im Plangebiet werden landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210/2 der Gemarkung befindet sich ein schützenswerter Baum (Stammdurchmesser 65 cm, Pappel).

Lage und Größe des Planungsinhalts

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles „Haus“ der Stadt Bad Kötzing. Es umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 205/2, 210 und 210/2 der Gemarkung Haus.

Verfahren

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend. Das Verfahren an sich richtet sich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Analog zu den Vorschriften des § 13 BauGB - vereinfachtes Verfahren -, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche muss zur Südwestgrenze hin eine 2-reihige, lockere gemischte Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gepflanzt werden. Nach Norden ist in Verlängerung des Bestandes ein 1-reihiger Gehölzstreifen zu pflanzen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Etwa 10-15% der Gehölze sind dabei mittel- bis großkronige Laubbäume. An der Ortszufahrt muss ein Nussbaum gepflanzt werden.

Zur freien Landschaft hin dient die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme der Fassung des Siedlungsrandes, der neu zu pflanzende Nussbaum schafft eine Torsituation und wertet die Ortszufahrt auf. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensenke“ zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Satzung. Damit fügt sich die Bebauung in das Ortsbild und führt zu einem sinnvollen Abschluss des Bebauungszusammenhangs.

Die Erweiterungsflächen werden derzeit ausschließlich als Grünland genutzt. Hier sind keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, einer erforderlichen Erschließung und der vorgesehenen lockeren Bebauung mit einem Einfamilienhaus kann von einer Grundflächenzahl $\leq 0,35$ ausgegangen werden.

Damit ergibt sich:

Baufläche auf Flächen mittlerer Bedeutung, ca. 800 m² x 0,4 GRZ ca. 320 m²

Unter Berücksichtigung eines Kompensationsfaktors von 0,4 für die Versiegelung von Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 320 m². Zur Eingriffsminimierung soll die Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge an befestigten Flächen soweit als möglich minimiert werden. Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche umfasst ca. 320 m². Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige, lockere gemischte Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Nach Norden ist in Verlängerung des Bestandes ein 1-reihiger Gehölzstreifen zu pflanzen.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Neben dem Ausgleich für die Versiegelung dient die Pflanzung auch der Eingrünung und bildet einen Übergang in die freie Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Cham abzustimmen. Es ist Aufgabe des Eigentümers, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensenke“ zu verwenden.

Orts-/Landschaftsbild

Die geplante Bebauung führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Für die Hauptgebäude werden Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° festgesetzt – mit einer maximalen Wandhöhe von 7,0 m. Damit fügt sich die Bebauung in das Ortsbild ein. Nach Süden und Westen zur freien Landschaft dient die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme zur Fassung und Aufwertung der Ortszufahrt.

Artenschutz

Aufgrund der Ausprägung und der ökologischen Wertigkeit sowie der bestehenden Vorbelastungen der von der Planung betroffenen Flächen können dauerhafte Vorkommen und Betroffenheit für die meisten artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 210/2 der Gemarkung Haus befindet sich ein schützenswerter Baum (Stammdurchmesser 65 cm, Pappel). Dieser Baum wird in der Ortsabrundungssatzung als geschützter Baumbestand festgesetzt.

Die Nutzung des Planungsraums als Jagd- und Nahrungshabitat durch Fledermäuse und Vögel ist potentiell möglich. Im Umfeld sind jedoch ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden, so dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten ist. Auch die festgesetzte Ausgleichspflanzung sowie die künftigen Gartenflächen können als Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten dienen.

Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städt. Wasserwerk. Das Grundstück Fl.-Nr. 210/2 ist derzeit noch nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen. Die Bauherren verpflichten sich, auf eigene Kosten und Rechnung den Hausanschluss über einen privaten Anschlusskanal herstellen zu lassen. Die elektrische Versorgung des Erweiterungsgebiets erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

Anfallendes Regenwasser von Dach- und Erschließungsflächen soll, soweit technisch machbar, vor Ort einer Versickerung zugeführt werden. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig, bei einer geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sollen diese Materialien vermieden werden.

Immissionsschutz

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung gilt, dass sich diese in Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen. Dies betrifft insbesondere auch die Bauhöhen und Bauformen (z.B. Wandhöhe, Dachausbildung). In der weiteren baulichen Entwicklung soll auch die vorhandene Siedlungsstruktur möglichst weitergeführt werden. Mit der Orientierung an der Umgebung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Hinweise

1. Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht. Der Bauherr hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
4. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
6. Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.01.2021 den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Haus“ beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 02.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

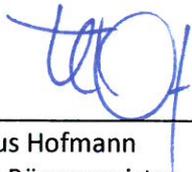
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 02.03.2021 wurde in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.04.2021 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 20.04.2021 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, 27.07.2021





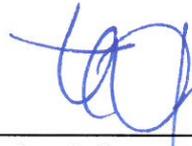
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung für den Bereich „Haus“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung 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, 28.07.2021



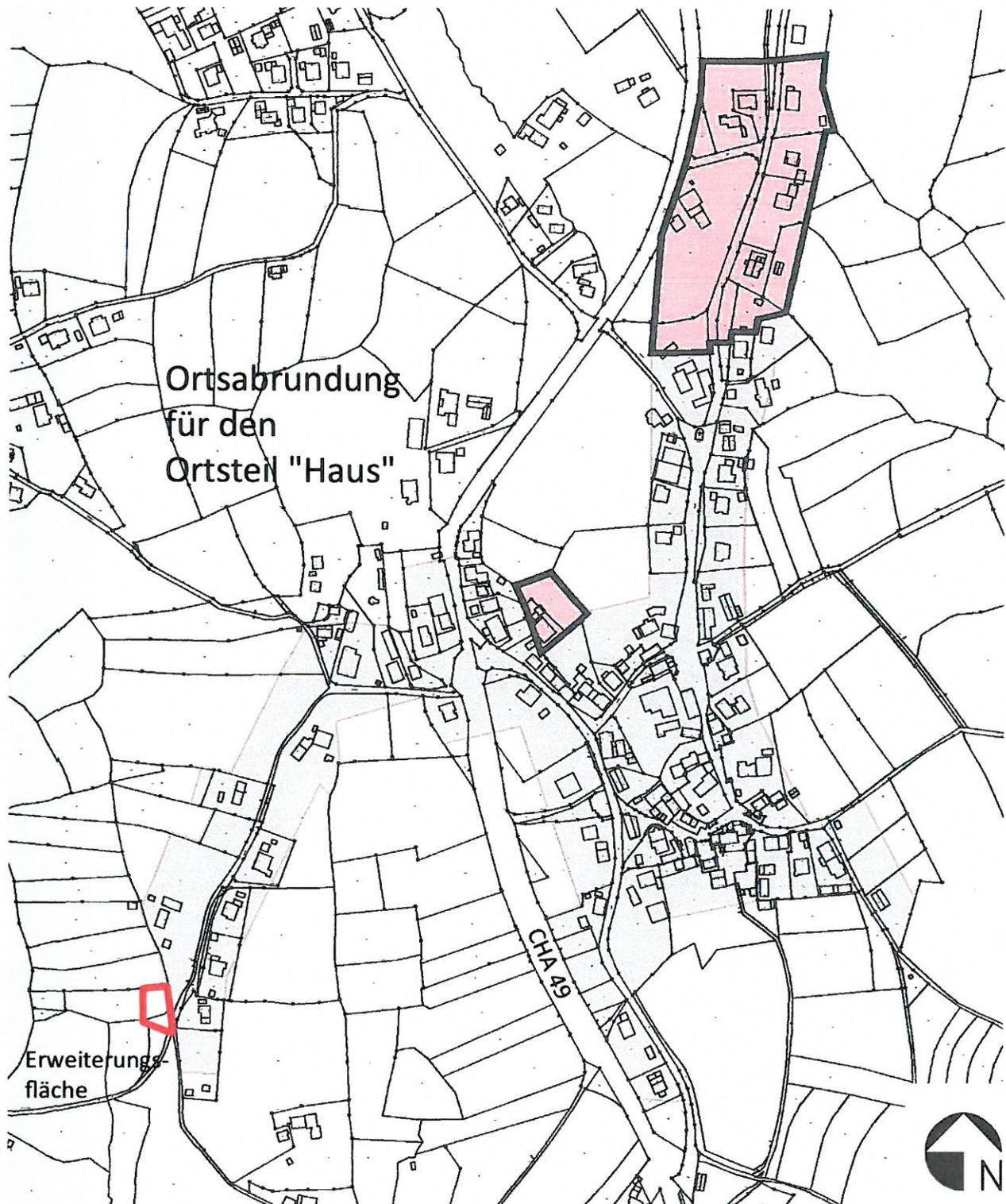


Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

Anlage 1 – Artenliste standortheimische Laubgehölze im Naturraum „Regensenke“

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crataegus leavigata</i> agg.	Zweigriffiger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffiger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche			x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Aspe, Espe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Buch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus rademosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

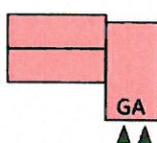
Anlage 2 – Lageplan M=1/5.000



Anlage 3 – Lageplan M=1/1.000



Legende

	Umgrenzung bestehende OAS „Haus“
	Umgrenzung Einbeziehungsbereich
	bestehende OAS „Haus“
	Einbeziehungsbereich
	Ortsrandeingrünung, 3-reihig gemäß Einbeziehungssatzung
	Ortsrandeingrünung, 1-reihig gemäß Einbeziehungssatzung
	Baumpflanzung gemäß Einbeziehungssatzung
	geschützter Baum
	privater Schmutzwasserkanal
	geplante Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) mit Garagen und Zufahrtsrichtung