

Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße I" / 3. Änderung



Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO_{EH} Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel
- GFZ 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Wh 12,00 m Wandhöhe als Höchstmaß
bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- a abweichende Bauweise
aufgrund möglicher Gebäudelängen >50 m
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der Änderung
(Flurnummer 796, 801, 820, alle Gemarkung Bad Kötzing)

Zeichnerische Hinweise

- bestehende Gebäude
 - 292 bestehende Flurnummern
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Anbauverbotszone Staatsstraße St 2132
- | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Nutzungstabellone | Art der baulichen Nutzung | |
| | Grundflächenzahl als Höchstmaß | Geschossflächenzahl als Höchstmaß |
| | Bauweise | Wandhöhe als Höchstmaß |

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.
Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind zulässig:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.230 m² zzgl. Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 370 m².
2. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelsortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 590 m² mit folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen:

Textil:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Drogerie:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Schuhe:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Apotheke:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Optiker:	max. 100 m ² Verkaufsfläche
Bücher:	max. 180 m ² Verkaufsfläche
Schreibwaren:	max. 150 m ² Verkaufsfläche
Spielwaren:	max. 165 m ² Verkaufsfläche
Sportartikel:	max. 345 m ² Verkaufsfläche
Uhren und Schmuck:	max. 45 m ² Verkaufsfläche
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ohne Verkaufsflächenbegrenzung.
4. Im Obergeschoss des Gebäudes ist eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Textliche Hinweise

- Die folgenden Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes sind in der weiteren Planung und bei den Erschließungsmaßnahmen einzuhalten:
1. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.
 2. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

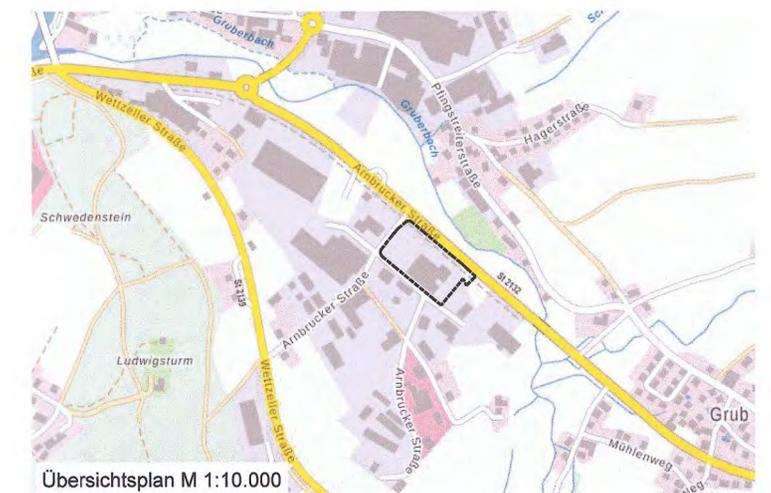
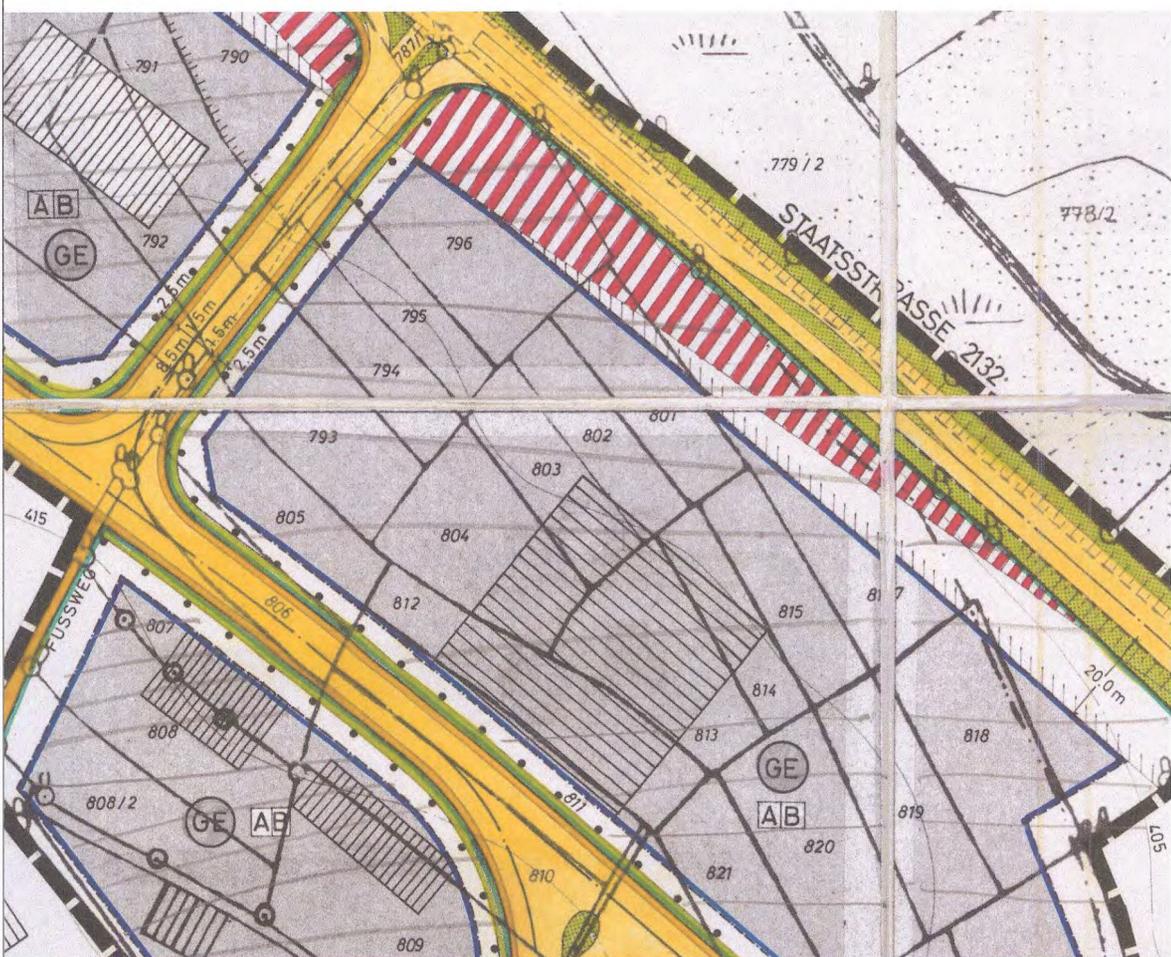
Im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ werden die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ durch die Planzeichnung, die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der vorliegenden 3. Änderung geändert bzw. ergänzt. Für den von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffenen Bereich haben die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ einschließlich der Änderungen 1-2 weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 28.09.2021


 Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße I" / Bestand



 Stadt Bad Kötzing
Landkreis Cham

Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße I"
3. Änderung
Verfahren nach § 13a BauGB

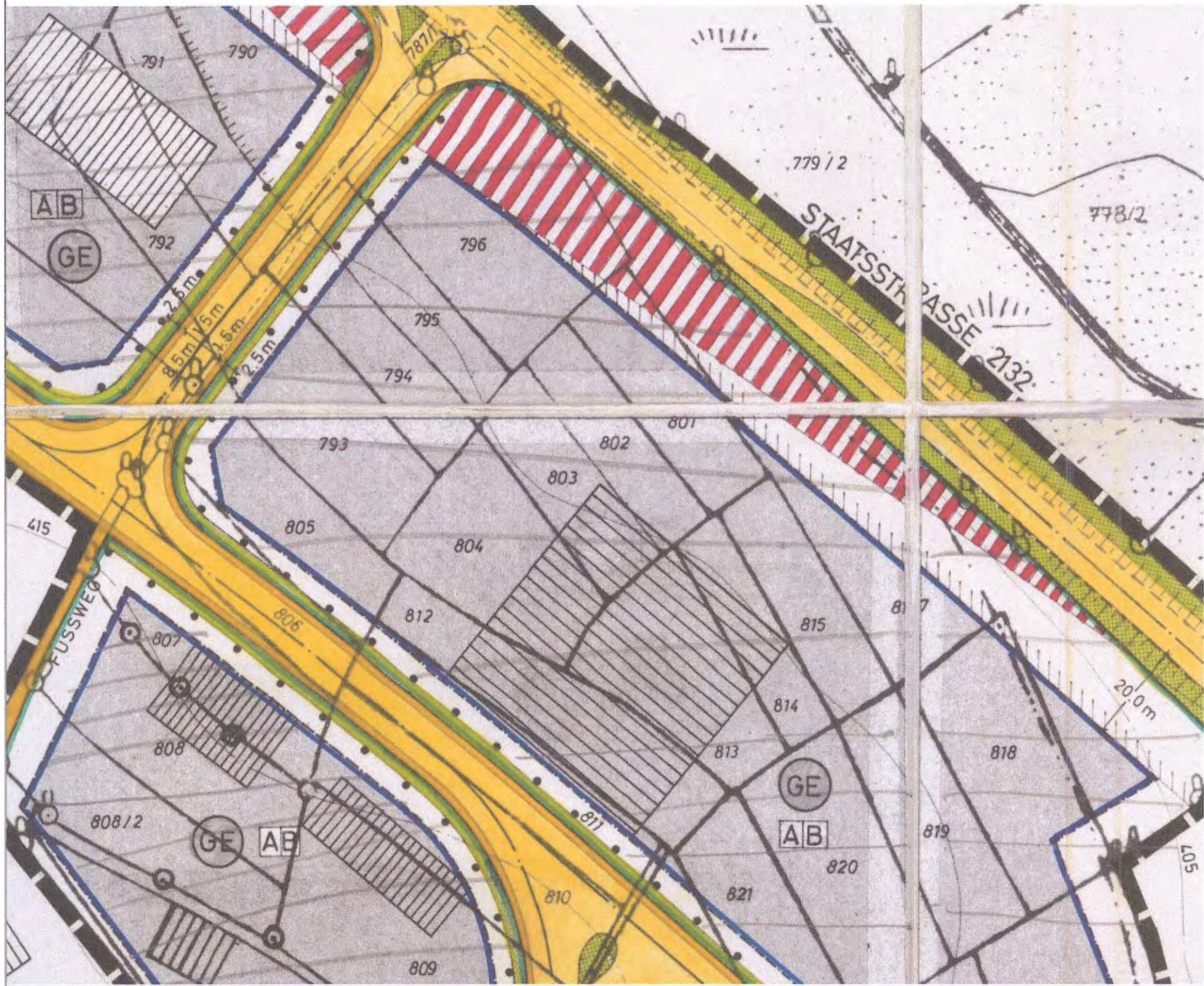
Planzeichnung, M 1:1.000
21.09.2021

Verfasser:



EBB INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
 Michael-Burgau-Str. 22a, D-93049 Regensburg E-Mail: ebb@ebb-gmbh.de
 Telefon 0941/2004-0, Telefax 0941/2004-200 www.ebb-ingenieure.de

Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße I" / Bestand

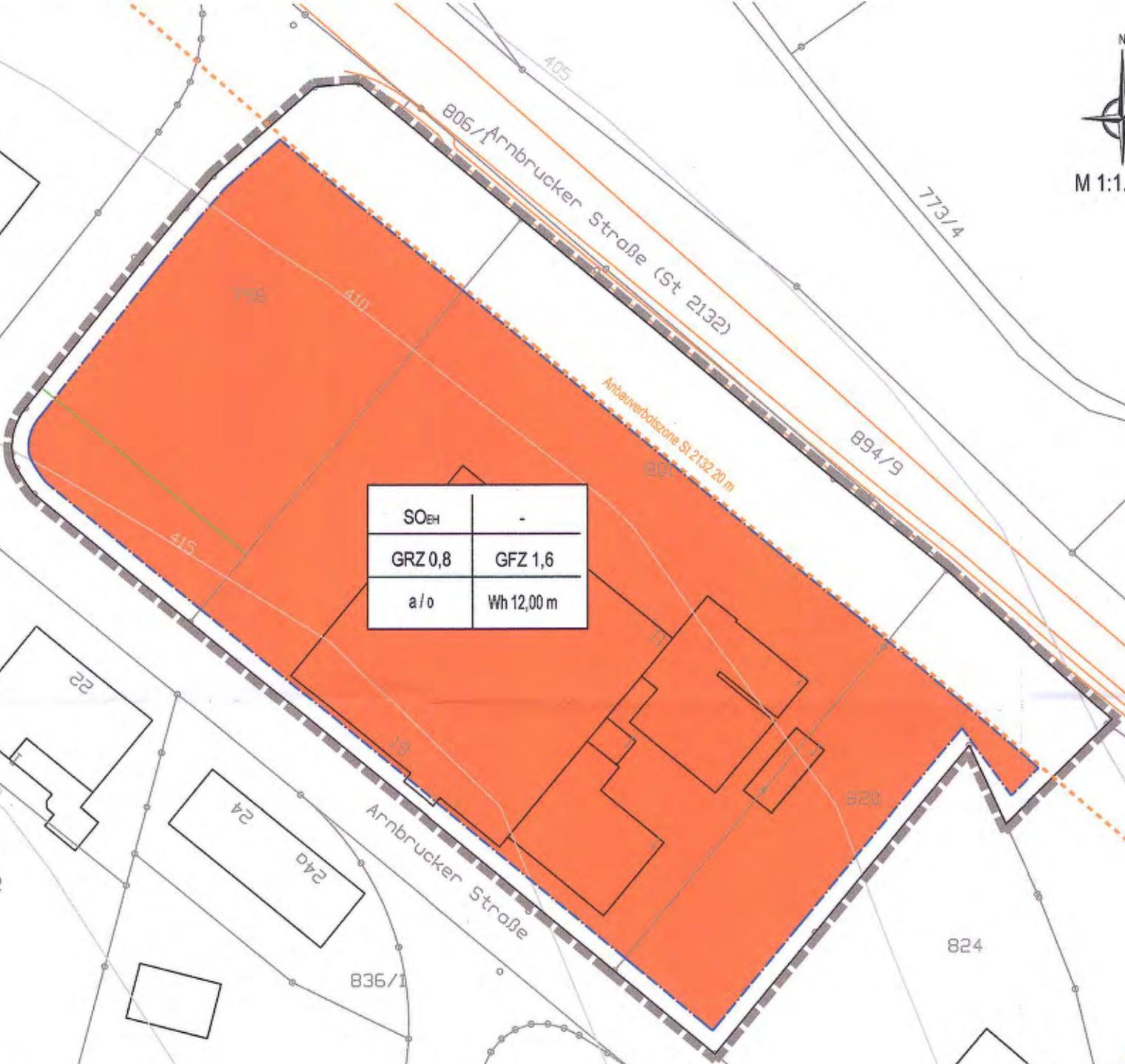


Bebauungsplan "An der Arnbrucker Straße I" / 3. Änderung



M 1:1.000

778



SO _{EH}	-
GRZ 0,8	GFZ 1,6
a/o	Wh 12,00 m

/3

806

808

808/2

836/1

820

824

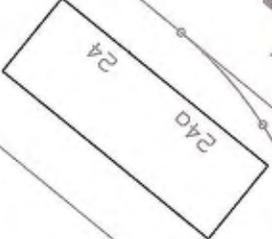
805/Arnbrucker Straße (St 2132)

773/4

894/9

Anbauverbotszone St 2132,20 m

Arnbrucker Straße



Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Einzelhandel
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Wh 12,00 m	Wandhöhe als Höchstmaß bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche

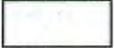
Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise aufgrund möglicher Gebäudelängen >50 m
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Geltungsbereich der Änderung (Flurnummer 796, 801, 820, alle Gemarkung Bad Kötzing)
--	--

Zeichnerische Hinweise

	bestehende Gebäude
292	bestehende Flurnummern
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Anbauverbotszone Staatsstraße St 2132

Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl als Höchstmaß		Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise		Wandhöhe als Höchstmaß

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel.
Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind zulässig:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.230 m² zzgl. Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 370 m².
2. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 590 m² mit folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen:

Textil:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Drogerie:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Schuhe:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Apotheke:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Optiker:	max. 100 m ² Verkaufsfläche
Bücher:	max. 180 m ² Verkaufsfläche
Schreibwaren:	max. 150 m ² Verkaufsfläche
Spielwaren:	max. 165 m ² Verkaufsfläche
Sportartikel:	max. 345 m ² Verkaufsfläche
Uhren und Schmuck:	max. 45 m ² Verkaufsfläche
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ohne Verkaufsflächenbegrenzung.
4. Im Obergeschoss des Gebäudes ist eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Textliche Hinweise

Die folgenden Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes sind in der weiteren Planung und bei den Erschließungsmaßnahmen einzuhalten:

1. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen.
2. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ werden die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ durch die Planzeichnung, die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der vorliegenden 3. Änderung geändert bzw. ergänzt. Für den von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffenen Bereich haben die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ einschließlich der Änderungen 1-2 weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 28.09.2021



Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



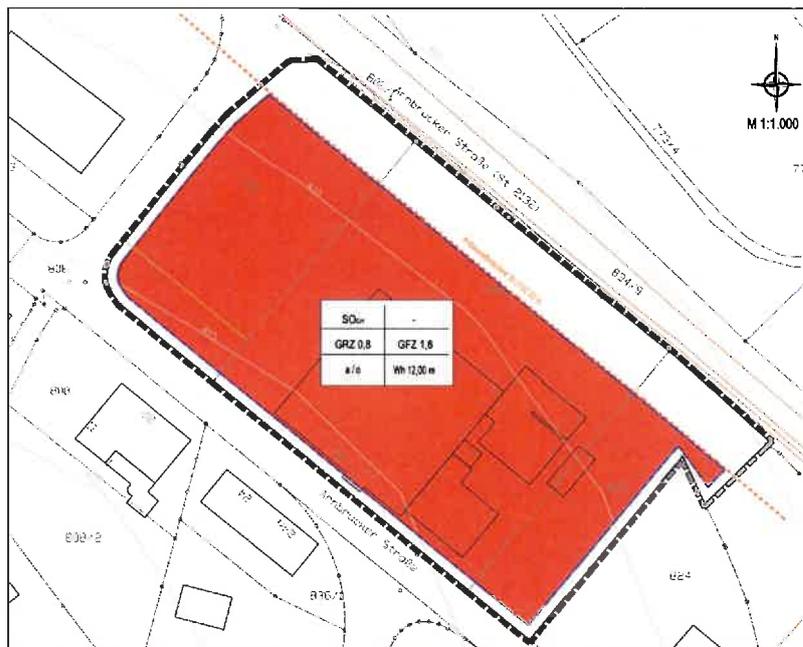
Stadt Bad Kötzing
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Arnbrucker Straße I“ / 3. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung, Satzung und Verfahrensvermerke

21.09.2021



Projekt-Nr.: 520239

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass	3
2 Planungsgrundlagen	4
SATZUNG	6
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	6
§ 2 Bestandteile der Satzung	6
§ 3 Inkrafttreten	6
VERFAHRENSVERMERKE	7

BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Die Stadt Bad Kötzing beabsichtigt in Fortsetzung des südöstlich angrenzenden Sondergebiets Einzelhandel (Bebauungsplan „An der Arnbrucker Straße I“ / 1. und 2. Änderung) entlang der Arnbrucker Straße die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche mit 12.132 m² Fläche eine Größe von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die in § 13 Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorbereitet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird damit hingewiesen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Wege einer Berichtigung.

Der 1,61 ha große Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurnummern 796, 801, 820 alle Gemarkung Bad Kötzing.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ werden die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ durch die Planzeichnung, die zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der vorliegenden 3. Änderung geändert bzw. ergänzt.

Für den von der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffenen Bereich haben die Planzeichnung, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ einschließlich der Änderungen 1-2 weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

2 Planungsgrundlagen

Die Planungsziele des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „An der Arnbrucker Straße I“ einschließlich der durchgeführten Änderungen 1 und 2 gelten unverändert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sollte eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Plangebietes für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglichen. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan im Osten durch ein Sondergebiet Einzelhandel erweitert, dessen maximal zulässige Verkaufsfläche durch die 2. Änderung des Bebauungsplans auf max. 1.250 m² erweitert wurde. Eine Regelung der zulässigen Sortimente wurde bei beiden Änderungen nicht festgesetzt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung beabsichtigt die Stadt Kötzing das bestehende Sondergebiet Einzelhandel entlang der Arnbrucker Straße in nordwestliche Richtung (stadteinwärts) zu erweitern. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich stadteinwärts in einer Entfernung von ca. 400 m.

Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Obergeschoss des Gebäudes wird eine gewerbliche Nutzung zugelassen.

Aus landesplanerischer Sicht sind im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans folgende Verkaufsflächenobergrenzen zulässig¹:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.230 m² zzgl. Randsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 370 m².
2. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Einzelhandelssortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 590 m² mit folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen:

Textil:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Drogerie:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Schuhe:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Apotheke:	max. 200 m ² Verkaufsfläche
Optiker:	max. 100 m ² Verkaufsfläche
Bücher:	max. 180 m ² Verkaufsfläche
Schreibwaren:	max. 150 m ² Verkaufsfläche
Spielwaren:	max. 165 m ² Verkaufsfläche
Sportartikel:	max. 345 m ² Verkaufsfläche
Uhren und Schmuck:	max. 45 m ² Verkaufsfläche
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ohne Verkaufsflächenbegrenzung.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsflächen der zulässigen Sortimente wird im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die landesplanerisch verträgliche Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt.

Das Geltungsbereich der Änderung umfasst 3 Grundstücke, die sich im Besitz eines Investors befinden und zudem nur zusammen die erforderliche Größe aufweisen, um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit integrierten kleinen Einzelhandelsbetrieben und der mit dem Vorhaben verbundenen Parkplatzanlage zu realisieren. Insofern ist gewährleistet, dass im Plangebiet nur ein Handelsbetrieb als Gesamtprojekt mit den festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen verwirklicht werden und das sogenannte „Windhundprinzip“ daher nicht zur Anwendung kommen kann.

¹ Regierung der Oberpfalz, landesplanerische Stellungnahme vom 17.03.2021

Bad Kötztinger Liste innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente:

Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
Bekleidung
Brillen, Optik
Bücher, Zeitschriften, Medien
Drogerie- und Parfümwaren
Foto, Film (*)
Geschenkartikel, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Kunst u. -handwerk (*)
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren (*)
Handarbeits- und Bastelbedarf,
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
Schuhe und Lederwaren
Spielwaren
Sportartikel
Telekommunikation (*)
Uhren und Schmuck

(*) begrenzt zulässige Randsortimente

SATZUNG

über den Bebauungsplan und Grünordnungsplan "An der Arnbrucker Straße I" mit Deckblatt Nr. 3
gem. § 13a BauGB.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 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 und Grünordnungsplan „An der Arnbrucker Straße I“ / 3. Änderung i.d.F. vom 21.09.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung i.d.F. vom 21.09.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerken,
- Übersichtsplan M= 1: 10.000 vom 21.09.2021,
- Planzeichnung M = 1: 1.000 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vom 21.09.2021,
- Begründung zum Bebauungsplan vom 21.09.2021

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den **28.09.2021**



Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2021 bis 28.06.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2021 bis 28.06.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 05.08.2021 bis 15.09.2021 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 10.08.2021 bis 15.09.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.09.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2021 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 28.09.2021




.....
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Bad Kötzing, den 28.09.2021




.....
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.09.2021 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 wird hingewiesen.

Bad Kötzing, den 29.09.2021..




.....
Markus Hofmann
Erster Bürgermeister