

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planfestgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- WA 1 - WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“
- WA 2 - Änderung WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2
- Spielplatz

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise.

Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
1-14	WA 1 - EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	max. II
22-23	WA 2 - EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	max. II

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Pultdach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen
1-14	WA 1 - EH / DH	max. 7,0 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m
22-23	WA 2 - EH / DH	max. 7,0 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

- Wandhöhe gemessen ab Urdachhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachtraufe.
- Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Urdachhöhe bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit der Dachtraufe.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise im WA 1 und im WA 2.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- Zulässige Dachformen:
 - Satteldach - Dachneigung: 15° - 30°
 - Walmdach - Dachneigung: 15° - 30°
 - Pultdach - Dachneigung: 5° - 20°
- Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Traufbreite entsprechen. Es werden auch „Zwischengiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
- An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- Der Standort ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Zulässige Dachformen:
 - wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
- Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.
- Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,50 m betragen.
- Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freizeite sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterstein, wassergebundene Decke, Rosengilfesteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster, Oberfläche Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990
 I. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 1990)

II. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35	max. Grundflächenzahl GRZ
0,7	max. Geschossflächenzahl GFZ
1 2	1 - Allgemeines Wohngebiet, Teilbereich
3 4	2 - max. Anzahl der Vollgeschosse
5 6	3 - Dachform
7 8	4 - Bauweise „offene Bauweise“
	5 - max. Wandhöhe
	6 - max. Firsthöhe (Pultdach)
	7 - max. Grundflächenzahl
	8 - max. Geschossflächenzahl

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- IV. Verkehrsflächen (§§ Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentlicher Grünstreifen „geplant“ (Straßenbegleitgrün)
 - Straßenverkehrsflächen „geplant“
 - öffentlicher Grünstreifen „geplant“ (Straßenbegleitgrün)
 - Wirtschaftsweg / Gehweg - wassergebundene Oberfläche
 - Einfahrtsbereich - Parzellen 1; 2; 3 und 4 (§§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen - spätere Erweiterung

V. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (B-C)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- private Randeingrünung WA (§§ Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

VI. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§§ Abs. 7 BauGB)
- Änderung des BBP „An der Reitensteiner Str. - Erweiterung Nord“ und Neuauflistung BBP „An der Reitensteiner Str. - Erweiterung Nord-Ost“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - WA 1 und WA 2 (§§ Abs. 4 BauNVO)
- Flächen für Kinderspielplatz
- Flächen für Versorgungsleitungen
- Flächen für Abfallentsorgung
- Bayernwerk AG - 20 KV-Leitung erdverlegt „geplant“ (§§ Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

VII. Hinweise durch Planzeichen

- Wohngebäude mit Nebengebäude „bestehend“
- Grundstücksgrenze „geplant“
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
- Parzellenummer „geplant“
- Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern „bestehend“
- Bayernwerk AG - 20 KV-Leitung „bestehend“
- mögliche Bebauung
- Vorfutler „bestehend“
- Regenrückhaltebecken „bestehend“

5. Einfriedungen

5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zuananlagen einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Straßenfseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlaten und Holzhelddüne zulässig.

5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m, ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm ab einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, ab Urdachhöhe und einem Mindestabstand zwischen den Stützmauern und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern und Terrassierungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig. Stützmauern entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Im Bereich des Erschließungsgebietes ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ mit zu verlegen. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien

Solenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständerung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

- Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickern werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stiel- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwasserzisterne), mit mind. 4 m³ Rückhaltvolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltvolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (NoÜberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

- Randeingrünung
 Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten und Norden. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlhilfe). Schnitthecken sind nicht zulässig. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung am 22.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 09.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 08.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 vom Stadtrat gebilligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.08.2021 die Änderung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.08.2021, als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, 26.11.2021
 (Stempel) (Stempel) Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am 26.11.2021 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, 26.11.2021
 (Stempel) (Stempel) Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
 HERRENSTRASSE 5
 93444 BAD KÖTZTING



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AN DER REITENSTEINER STRASSE - ERWEITERUNG NORD"
 MIT DECKBLATT NR. 2
 (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN
"AN DER REITENSTEINER STRASSE - ERWEITERUNG NORD-OST"
 (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)

VORENTWURF - 02. MÄRZ 2021
 ENTWURF - 18. MAI 2021
 ERGÄNZUNG - 03. AUGUST 2021

Bad Kötzing, 25.11.2021
 (Stempel) (Stempel) Markus Hofmann, Bürgermeister

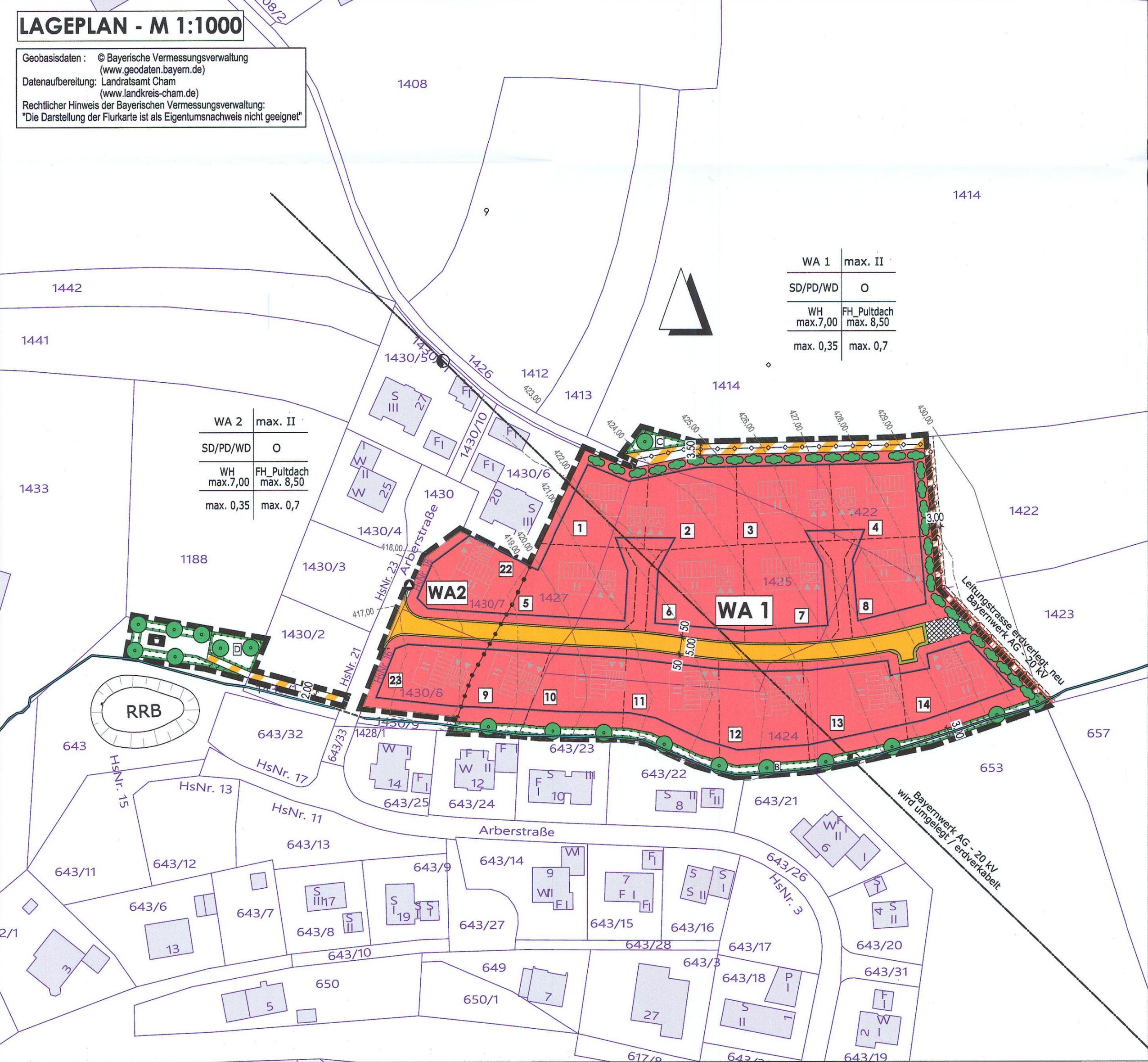
INGENIEURBÜRO
RIEDL
 BEZIRKSGEMEINSCHAFT BAULEITUNG
 (Stempel) (Stempel) Sebastian Riedl, B.Eng.

LAGEPLAN - M 1:1000

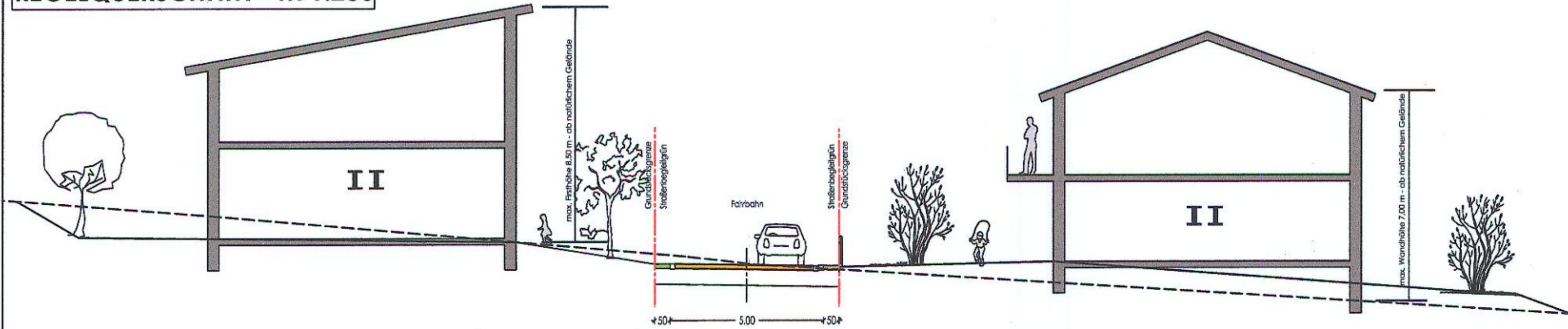
Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

WA 1	max. II
SD/PD/WD	O
WH max. 7,00	FH_Pultdach max. 8,50
max. 0,35	max. 0,7

WA 2	max. II
SD/PD/WD	O
WH max. 7,00	FH_Pultdach max. 8,50
max. 0,35	max. 0,7



REGELQUERSCHNITT - M 1:200



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 1990)

II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35
0,7

max. Grundflächenzahl GRZ
max. Geschossflächenzahl GFZ

1	2
3	4
5	6
7	8

1 - Allgemeines Wohngebiet_Teilbereich
2 - max. Anzahl der Vollgeschosse
3 - Dachform
4 - Bauweise_o=offene Bauweise
5 - max. Wandhöhe
6 - max. Firsthöhe (Pultdach)
7 - max. Grundflächenzahl
8 - max. Geschossflächenzahl

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

IV. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentlicher Grünstreifen_geplant (Straßenbegleitgrün)
Straßenverkehrsflächen_geplant
öffentlicher Grünstreifen_geplant (Straßenbegleitgrün)



Wirtschaftsweg / Gehweg - wassergebundene Oberfläche



Einfahrtbereich - Parzellen 1; 2; 3 und 4 (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



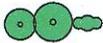
Verkehrsflächen - spätere Erweiterung

V. Grünflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (B-C)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

private Randeingrünung WA (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

VI. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

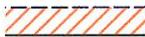
Änderung des BBP "An der Reitensteiner Str.- Erweiterung Nord" und Neuaufrstellung BBP "An der Reitensteiner Str. - Erweiterung-Nord-Ost"



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - WA 1 und WA 2 (§1 Abs. 4 BauNVO)



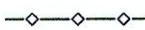
Flächen für Kinderspielplatz



Flächen für Versorgungsleitungen

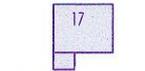


Flächen für Abfallentsorgung



Bayernwerk AG - 20 kV-Leitung erdverlegt_geplant
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

VII. Hinweise durch Planzeichen



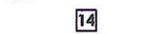
Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend



Grundstücksgrenze_geplant



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe



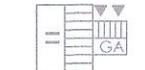
Parzellenummer_geplant



Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern_bestehend



Bayernwerk AG - 20 kV-Leitung_bestehend



mögliche Bebauung



Vorfluter_bestehend



Regenrückhaltebecken_bestehend

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- WA 1 – WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost
- WA 2 – Änderung WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2
- Spielplatz

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise.

Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
1-14	WA 1 - EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	max. II
22-23	WA 2 - EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	max. II

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Pultdach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen
1-14	WA 1 - EH / DH	max. 7,0 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m
22-23	WA 2 - EH / DH	max. 7,0 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

- Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachhaut.
- Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit der Dachhaut.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise im WA 1 und im WA 2.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- 3.1 Zulässige Dachformen: - Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Walmdach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Pultdach – Dachneigung: 5° - 20°
- 3.2 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe entsprechen. Es werden auch „Zwerggiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
- 3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- 4.1 Der Standort ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.2 Zulässige Dachformen: - wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
- 4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.
- 4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,50 m betragen.
- 4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5. Einfriedungen

- 5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Straßenseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlatten und Hanichelzäune zulässig.
- 5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m, ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm ab einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern und Terrassierungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig. Stützmauern entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Im Bereich des Erschließungsgebiet ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ mit zu verlegen.

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

8. Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung), mit mind. 4 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

10.1. Randeingrünung

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten und Norden. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und §1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es sind mindestens alle 2 m² ein Strauch und alle 10 lfdm ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2. Begrünung der privaten Bereiche:

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze:

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Kinderspielplatz

Ein Teilbereich von ca. 300 m² von Flur-Nr. 643 ist als Kinderspielplatz zu gestalten und mit mehreren Spielgeräten auszustatten. Der Zugang zum Spielplatz erfolgt über die Arberstraße und einen neu zu errichtenden Weg mit wassergebundener Oberfläche. Der Spielplatz kann gefahrlos von den Kindern der umliegenden Erschließungsgebiete erreicht werden.

Die Restflächen innerhalb des Geltungsbereiches und die Randeingrünung sind naturnah mit heimischen Laubgehölzen und großkronigen Schattenbäumen zu begrünen, ca. alle 300 m² ein Baum. Die Europäische Sicherheitsnorm für Spielplätze und Freiräume DIN 18034 ist zu beachten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelquerschnitt. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden beidseitig von einem Mehrzweckstreifen bzw. Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

13. Öffentliche Eingrünung

An der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft ein ständig wasserführender Graben. Ein insgesamt 3,0 m breiter Streifen ist beidseitig als öffentliche Fläche auszuweisen und die Ufer abzuflachen. Die Fläche ist naturnah mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und extensiv zu pflegen.

14. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung am 22.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 09.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 08.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.08.2021 die Änderung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.08.2021, als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, 26.11.2021



Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.11.2021 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, 26.11.2021



Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZTING



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AN DER REITENSTEINER STRASSE – ERWEITERUNG NORD“
MIT DECKBLATT NR. 2
(ALLGEMEINES WOHNGBIET)
UND
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AN DER REITENSTEINER STRASSE - ERWEITERUNG NORD-OST“
(ALLGEMEINES WOHNGBIET)

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Furth im Wald, 25. November 2021

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6
93437 Furth im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Zusammenfassende Erklärung vom 25.11.2021

Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 ist die Anbindung der neuen Erschließungsstraße des geplanten WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ an die Arberstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ ist dadurch begründet, dass die Stadt Bad Kötzting aktuell über keine freien Flächen zur Wohnbebauung verfügt und die Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau ungebrochen ist. Es befinden auch keine innerstädtischen Immobilien im Besitz der Stadt Bad Kötzting die veräußert werden könnten. Um eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Bad Kötzting zu sichern und der Abwanderung von heimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegen zu wirken wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO veranlasst. Die zu überplanenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 29.06.2015 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting erfolgte im Parallelverfahren.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligung gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen bzw. Bedenken ein.

Die Stellungnahmen der Fachstellen im Landratsamt Cham:

- Brand- und Katastrophenschutz, Feuerwehrwesen, Rettungsdienst
Unter Berücksichtigung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes bestehen aus Sicht der Brandschutzstelle keine Bedenken.
- Abfallwirtschaft
Die Schaffung eines Wendehammers, der ein Wendemanöver in einem Zug ermöglicht, wurde nicht eingearbeitet. Die Abfallbehältnisse der Anlieger, müssen auf einer dafür ausgebauten Fläche an der Arberstraße abgestellt werden. Eine Einfahrt in die geplante Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.
- Bauwesen - technisch
Abstandsflächenregelung
Die Abweichung zur Änderung der Bayerischen Bauordnung – Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wurde beibehalten und im Entwurf des BBP begründet. Sonstige Punkte der Stellungnahme waren redaktioneller Art und wurden entsprechend eingearbeitet.

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost"

Zusammenfassende Erklärung vom 25.11.2021

- Immissionsschutz
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.
- Naturschutz- und Landschaftspflege
Aus der Sicht des Sachgebietes „Naturschutz- und Landschaftspflege" besteht mit der Planung Einverständnis.
- Gartenkultur- und Landschaftspflege
Die Anregung zum Ausschluss von geschlossenen Wänden zum Straßenbereich hin wurde in die Entwurfsplanung aufgenommen.
Stützmauern entlang der Straße sind ausschließlich aus Naturstein zulässig.
Die öffentlichen Flächen im Süden sind entlang des wasserführenden Grabens zu begrünen.
Im Bereich des Kinderspielplatzes ist die Bepflanzung zu konkretisieren.
- Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham
Im Bereich der Erschließungsstraße ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham zu verlegen.

Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz

Die Regierung der Oberpfalz wies darauf hin, dass für das gesamte Stadtgebiet ein Bedarfsnachweis zu erstellen ist, vor dem Hintergrund, ob das geplante Baugebiet mit den landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäß LEP übereinstimmt.

Stellungnahme WWA Regensburg

Der Hinweis „Es kann durch Hochwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen jedoch keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden." wurde in den BBP aufgenommen. Die Einleitgenehmigung für das Wasser aus dem RRB in den Vorfluter in die Dimensionierung des RRB ist zu prüfen.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg ist unter Berücksichtigung ihrer Stellungnahme mit dem Allgemeinen Wohngebiet „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost" einverstanden.

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost"

Zusammenfassende Erklärung vom 25.11.2021

Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost" umfasst eine Fläche von 1,56 ha. Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Bad Kötzting sichern. Durch die Anbindung des Erschließungsgebietes an die bestehende Wohnbebauung ist eine kompakte Siedlungsstruktur entstanden. An die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen kann angeschlossen werden.

Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost" als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt.



Bad Kötzting, 25.11.2021



Markus Hofmann - Erster Bürgermeister



STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM

HERRENSTRASSE 5

93444 BAD KÖTZTING



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AN DER REITENSTEINER STRASSE – ERWEITERUNG NORD“
MIT DECKBLATT NR. 2
(ALLGEMEINES WOHNGBIET)
UND
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AN DER REITENSTEINER STRASSE - ERWEITERUNG NORD-OST“
(ALLGEMEINES WOHNGBIET)

Furth im Wald, 03. August 2021

■ ■ ■ ■

**INGENIEURBÜRO
RIEDL** GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

Ahornweg 6
93437 Furth im Wald
Phone 09973 80 34 55
Fax 09973 80 34 44
Info@ib-riedl.com

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Präambel / Satzung	Seite 3
• Teil I - Begründung	Seite 4-8
• Teil II - Textliche Festsetzungen	Seite 9-13
• Teil III - Textliche Hinweise	Seite 14-15
• Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	Seite 16-17
• Teil V - Umweltbericht	Seite 18-24
• Teil VI – Bedarfsberechnung Siedlungsflächen	Seite 25-28
• Teil VI - Verfahrensvermerke	Seite 29
• Kreisobstsortenliste	Seite 30-34
• Artenauswahlliste	Seite 35-36
• Bebauungsplan –	Übersichtslageplan – M 1:5.000 Lageplan – M 1:1.000 Regelbeispiel – M 1:200 Legende Textliche Festsetzungen Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 2 Abs. 1, und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021, erlässt der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing folgende

Satzung:

Änderung des Bebauungsplanes
WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“
mit Deckblatt Nr. 2
und
Aufstellung des Bebauungsplanes
WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

§ 1

Die Änderung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße Erweiterung-Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ in der Fassung vom 02. März 2021, Überarbeitung vom 18. Mai 2021 und zuletzt ergänzt am 03. August 2021, ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Bestandteile der Satzung:

- Teil I Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- Teil II Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Teil III Textliche Hinweise
- Teil IV Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Teil V Umweltbericht
- Teil VI Bedarfsberechnung Siedlungsfläche
- Teil VII Verfahrensvermerke

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil vom 03. August 2021

Lageplan M 1:1.000, Übersichtslageplan M 1:5.000, Regelbeispiel M 1:200, Legende

Bad Kötzing



Markus Hofmann

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

Teil I - Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 22.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße Erweiterung-Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beschlossen. Die auszuweisenden Flächen WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche künftig als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) ausgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße Erweiterung-Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes stellen damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

2. Ausgangssituation Planungsgebiet „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung-Nord-Ost“

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bad Kötzting in ca. 1.400 m Entfernung zur Stadtmitte. Die Flächen sind nach Süd-West geneigt, ca. 6,5 %. Anschluss im Westen an die Bebauung der Arberstraße - WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ und im Süden an die Bebauung der Arberstraße – WA „An der Reitensteiner Straße. Der östliche und nördliche Umgriff des Erschließungsgebietes besteht aus landwirtschaftlichen Flächen. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1424, 1425 und 1427 und Teilbereiche der Flur-Nr. 1422 der Gemarkung Arndorf. Auf diesen Flächen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Flächenbilanz

Die Fläche des Bruttoplanungsgebietes beträgt ca. 13.895 m², davon sind:

ca. 11.940 m² Bauland – 14 Parzellen

ca. 1.295 m² öffentliche Verkehrsflächen / Wirtschaftswege

ca. 660 m² öffentliche Grünflächen

3. Ausgangssituation Planungsgebiet „2. Änderung des BBP An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“

Die Änderung des BBP „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 betrifft die unbebauten Parzellen 22 und 23 mit den Flur-Nrn. 1430/7 und 1430/8, sowie Teilflächen für den geplanten Spielplatz mit Flur-Nr. 643, Gemarkung Arndorf.

Durch die Anbindung der neuen Erschließungsstraße des WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ an die Arberstraße, Trassenführung zwischen den Parzellen 22 und 23, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung-Nord“ notwendig.

Flächenbilanz

Die Fläche des Bruttobaugebietes beträgt ca. 1.710 m², davon sind:

ca. 1.500 m² Bauland – 2 Parzellen

ca. 210 m² öffentliche Verkehrsflächen

4. Anlass und Ziele der Planung

In Bad Kötzting herrscht rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach der tatsächlichen Einwohnerentwicklung vom 31.12.2010 bis 31.12.2020 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzting von 7.256 auf 7.483 um 227 Personen.

Im Besitz der Stadt befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilien. Bestehende Baulücken wurden durch die Stadtverwaltung abgefragt, diese stehen jedoch nicht zur Verfügung. Die Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, oder es besteht keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahem Bauland. Die Nachfrage zeigt der rasche Verkauf der bis dato erschlossenen Bauflächen „An der Reitensteiner Straße“ und „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“.

Alle Parzellen des neu zu erschließenden WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ sind bereits für Bauwerber reserviert, vornehmlich für junge Familien. Damit es nicht zu jahrzehntelangen leeren Bauparzellen im Erschließungsgebiet kommt, ist ein Baugebot nach §176 Abs. 1 BauGB anzuordnen. Eine Bebauung muss innerhalb einer 5-Jahresfrist erfolgen. Dadurch sollen auch Spekulationen mit Bauland verhindert werden.

Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Bad Kötzting sichern.

Eine Innenverdichtung des Stadtgebietes ist grundsätzlich anzustreben. Geeignete Objekte befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem öffentlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

5. Beschreibung des Planungsgebietes

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraße Reitensteiner Straße und die Arberstraße.

Die neue Erschließungsstraße ist entsprechend dem Ausbaustandard nach RASt 06 und mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen, um zum Einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, als auch zur Minimierung versiegelter Flächen. Bei einer Ausbaubreite von 5,00 m plus beidseitiger 0,50 m breiter Straßenbegleitfläche, ist jederzeit ein Begegnungsverkehr möglich. Die geplante PKW-Wendeanlage am vorläufigen Ende der Erschließungsstraße ermöglicht das Wenden eines PKW. Bei einer geplanten späteren Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Osten ist ein Wendehammer für Lastkraftwagen / Müllfahrzeuge zum Wenden ohne Rangiermanöver vorgesehen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken zu erstellen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Arberstraße, vorhanden und lassen sich problemlos anbinden.

Innerhalb der Erschließungsstraße sind ausreichend Trassen für die Unterbringung der einzelnen Sparten vorzusehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die städtische Kläranlage Bad Kötzting einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, wenn möglich zu versickern bzw. in eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss einzuleiten.

Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Entwässerungsrinnen zugeführt und mittels Straßeneinläufen in den Regenwasserkanal abgeleitet. Die Ableitung des Regenwasserkanals erfolgt in ein bestehendes Regenrückhaltebecken (Erdbecken) auf Flur-Nr. 643. Das Wasser aus dem Regenrückhaltebecken wird gedrosselt in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Das natürliche Abflussverhalten des Vorfluters wird nicht verändert.

Der bestehende wasserführende Graben im südlichen Bereich der Parzellen 9 bis 14 wird durch einen 3,0 m breiten Schutzstreifen gesichert.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe wird durch die Kreiswerke Cham geregelt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Kötzting sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert.

Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

5.3 Bayernwerk AG – bestehende 20 kV-Freileitung Beckendorf-Bad Kötzting

Die bestehende 20 KV-Freileitung der Bayernwerk AG überspannt das Erschließungsgebiet von Süd-Ost nach Nord-West. Es ist geplant die Leitung erdverlegt umzulegen. Vorgesehene Trassenführung ist im bestehenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1426 und im geplanten Wirtschaftsweg nördlich entlang des Erschließungsgebietes. Die Trasse verläuft im Anschluss nach Süden entlang des östlichen Geltungsbereiches auf den Flur-Nrn. 1422 und 1423, quert den Vorfluter und wird auf Flur-Nr. 653 bzw. 657 fortgeführt.

6. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

Im Bebauungsplan sind großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindebereich und die immer weiter steigenden Grundstückspreise kann daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitgehend ausgenutzt werden. Das Baugebiet „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ befindet sich am Stadt- bzw. Ortsrand von Bad Kötzting. Das Wohnen im Umfeld ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn, Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Stadt Bad Kötzting möchte diese Wohnqualität auch im Erweiterungsbereich erhalten. Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt

möchte an den Ortsrändern höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen. Von daher schreibt der Bebauungsplan ein von der BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen vor. Diese Abstandsflächenregelung soll der Erhaltung der Wohnqualität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen. Es soll eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sichern und gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes führen. Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringungen von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist an Ortsrändern größer als im Stadtzentrum. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird insoweit auch ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Stadt Bad Kötzting bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen berücksichtigt. Die Stadt Bad Kötzting hält die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in Wohnbaugebieten außerhalb des Stadtzentrums für vorrangig. Der Stadt Bad Kötzting ist bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der aktuellen BayBO Auswirkungen auf die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Baugebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumsbeschränkungen.

Teil II- Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**1. Geltungsbereich / Abgrenzungen**

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- WA 1 – WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost
- WA 2 – Änderung WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2
- Spielplatz

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise.

Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse
1-14	WA 1 - EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	max. II
22-23	WA 2 - EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	max. II

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Pulldach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen
1-14	WA 1 - EH / DH	max. 7,0 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m
22-23	WA 2 - EH / DH	max. 7,0 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

- Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit der Dachhaut.
- Firsthöhe bei Pulldächern, gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit der Dachhaut.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise im WA 1 und im WA 2.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- 3.1 Zulässige Dachformen:
- Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Walmdach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Pulldach – Dachneigung: 5° - 20°

- 3.2 Dachgaupen sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
- 3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- 4.1 Der Standort ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.2 Zulässige Dachformen: - wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
- 4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.
- 4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,50 m betragen.
- 4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5. Einfriedungen

- 5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Straßenseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlatten und Hanichelzäune zulässig.
- 5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m, ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm ab einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m, ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern und Terrassierungen im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von weniger als 1,0 m sind unzulässig. Stützmauern entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Im Bereich des Erschließungsgebiet ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ mit zu verlegen.

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

8. Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung), mit mind. 4 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

10.1. Randeingrünung

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten und Norden. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und §1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es sind mindestens alle 2 m² ein Strauch und alle 10 lfdm ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2. Begrünung der privaten Bereiche:

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumarten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze:

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Kinderspielplatz

Ein Teilbereich von ca. 300 m² von Flur-Nr. 643 ist als Kinderspielplatz zu gestalten und mit mehreren Spielgeräten auszustatten. Der Zugang zum Spielplatz erfolgt über die Arberstraße und einen neu zu errichtenden Weg mit wassergebundener Oberfläche. Der Spielplatz kann gefahrlos von den Kindern der umliegenden Erschließungsgebiete erreicht werden.

Die Restflächen innerhalb des Geltungsbereiches und die Randeingrünung sind naturnah mit heimischen Laubgehölzen und großkronigen Schattenbäumen zu begrünen, ca. alle 300 m² ein Baum. Die Europäische Sicherheitsnorm für Spielplätze und Freiräume DIN 18034 ist zu beachten.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelquerschnitt. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden beidseitig von einem Mehrzweckstreifen bzw. Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

13. Öffentliche Eingrünung

An der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft ein ständig wasserführender Graben. Ein insgesamt 3,0 m breiter Streifen ist beidseitig als öffentliche Fläche auszuweisen und die Ufer abzuflachen. Die Fläche ist naturnah mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und extensiv zu pflegen.

14. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

Teil III - Textliche Hinweise

1. Geologische 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.

Art. 8 Denkmalschutzgesetz –Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzting zu verständigen.
4. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekom, E.ON) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
5. Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 33 BayBO hingewiesen.
6. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
7. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.

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

Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

9. An der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft ein ständig wasserführender, namenloser Bach. Es kann durch Hochwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen jedoch keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.
10. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind.

Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Parzellen 1 - 14

1.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, sowie ein ständig wasserführender Graben.

- Intensiv genutztes Grünland → 13.895 m²

Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits bei der Planung der BG „An der Reitensteiner Straße“ im Jahr 2012 vorgenommen, diese dient als Grundlage für die Erweiterung.

Es wurden am 28.06.12 - 17.00 Uhr; 29.06.12 - 12.00 Uhr und am 30.06.12 - 5.00 Uhr Beobachtungen hinsichtlich der im Geltungsbereich vorkommenden Arten vorgenommen.

Es ist festzustellen, dass das Vogelaufkommen im Beobachtungsgebiet nicht sehr groß ist und der Bestand sich nicht von den Arten in den benachbarten Gärten unterscheidet. Es wurden keine geschützten Arten gesichtet. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützten Pflanzen wachsen.

1.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

⇒ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35] - unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m ²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
A	Intensiv genutztes Grünland	13.895	Kategorie I	0,2

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m ²	Kompensations- faktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	Ausgleichs- fläche m ²
A	Intensiv genutztes Grüniand	13.895	0,2	2.779
B	Naturnahe Aufwertung des dauerhaft wasserführenden Grabens im Süden des WA	-580	0,2	-116
C	Heckenbepflanzung im Norden, Bereich Wirtschaftsweg	-80	0,2	-16
D	Eingrünung und Pflanzung von Hecken im Bereich Spielplatz	160		-160
Ausgleichsfläche WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“				2.487

1.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von insgesamt 2.487 auf Flur-Nr. 454, Gemarkung Bad Kötzting als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt. Ausgleichsmaßnahme ist eine dauerhafte Extensivwiese ohne Düngung und Pflanzenschutz auf Flur-Nr. 454, Gemarkung Bad Kötzting, mit max. 2 Schnitten pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes, Schnittzeit nach dem 6. Juli. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Stadt Bad Kötzting zu überwachen.

Die Ausgleichsfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücken gemäß § 9 Satz 2 BauGB zugeordnet.

Teil V - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (§1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, §1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, §2, vor allem Abs. 4, Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Bad Kötzting plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet. Es sollen Bauflächen für die einheimische Bevölkerung, speziell junge Familien geschaffen werden.

Die Erschließung und Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigungen für Mensch, Natur und Landschaft geringgehalten werden.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 § 1 Abs. 6 Nr. 7

Geprüft werden gem. BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege, insbesondere

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

- h) die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d)

2.2 § 1a

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung der Vorhaben der Verträglichkeitsprüfung bei Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4

2.3 Planungsvorgaben

Als Planungsvorgaben werden in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

2.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Bad Kötzting und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind nach Süd-West geneigt. Der Untergrund besteht aus bindigen Bodenarten.

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit oder Empfindlichkeit für Boden, Klima, Wasser, Landschaft oder Pflanzen und Tiere. Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung, im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Bodendenkmale oder historische Kulturlandschaften sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind auch keine besonderen Wechselwirkungen zwischen Naturgütern vorhanden.

2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen von wertvollen Flächen für Flora und Fauna vermieden.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in drei unterschiedlichen Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus bindigen Böden, über eine Versickerung des Oberflächenwassers kann keine Aussage getroffen werden.

Auswirkung: Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ 0,35) und Verkehrsflächen werden max. 35 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der südliche Geltungsbereich wird von einem ständig wasserführenden Oberflächengewässer begrenzt. Oberflächenwasser aus privaten Flächen, welches nicht versickert, wird in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt über den Regenwasserkanal in ein bestehendes Rückhaltebecken eingeleitet.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Hochwassergebiet oder wassersensiblen Bereich.

Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Auswirkung: Durch die gedrosselte Ableitung aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken in den Vorfluter wird Oberflächenwasser wieder dem Wasserhaushalt zugeführt. Der lokale Grundwasserhaushalt bleibt unverändert.

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).
geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung-Ost“. Die Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Das Verkehrsaufkommen kann als sehr gering eingestuft werden, ausschließlich Anliegerverkehr.

Auswirkung: Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Im Osten und Norden des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich und westlich befinden sich allgemeine Wohngebiete. Die Lärmbelästigung ist als gering einzustufen, da es sich um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen handelt. Der Naherholungswert im Geltungsbereich ist unerheblich.

Auswirkung: Bei Durchführung der Planung erhöhen sich die Schallimmissionen nicht, da nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist (Anliegerverkehr). Mit sonstigen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen und damit keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Mensch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen. Es wurde im Juni 2012 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und Beobachtungen hinsichtlich der im Geltungsbereich vorkommenden Arten vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass das Vogelaufkommen im Beobachtungsgebiet nicht

sehr groß ist und der Bestand sich nicht von den Arten in den benachbarten Gärten unterscheidet. Es wurden keine geschützten Arten gesichtet. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützten Pflanzen wachsen.

Auswirkung: Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme sind weder die heimische Tierwelt noch seltene Pflanzen negativ betroffen. Der Eingriff der intensiv bewirtschafteten Flächen wird durch entsprechende Flächen ausgeglichen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung). Durch die naturnahe Randein- grünung zur freien Landschaft hin entsteht Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die Flächen des Erschließungsgebietes befinden sich am Ortsrand, vorhandene Bebauung schließt im Süden und Westen an. Das Gelände ist nach Süd-West geneigt.

Auswirkung: Zur freien Landschaft hin ist eine Randbegrünung auf privaten Flächen vorgesehen. Die Flächen sollen als WA Gebiet umgewidmet und somit einer geordneten Entwicklung zugeführt werden.

Eine kompakte Siedlungsstruktur und Ortsabrundung ist anzustreben.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit ⇒ Schutzgut Landschaft

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Planungsgebiet befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler.

Auswirkung: Keine

Ergebnis: nicht betroffen ⇒ Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung der Maßnahme weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gegeben falls müsste an anderer Stelle im Stadtbereich Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine wirtschaftliche, flächensparende und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt. Das neu geplante Erschließungsgebiet stellt einen Lückenschluss zwischen dem WA „An der Reitensteiner Straße“ und dem WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ dar.

Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, sowie die wasserdurchlässigen Befestigungen dienen zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde so beschränkt, dass sie sich ins Bild der Siedlungslandschaft einfügen.

5.2 Ausgleich

Die gesetzliche Vorgabe zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen wurde berücksichtigt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Standortwahl bei der Ausweisung des Baugebietes. Durch die Auswahl einer landwirtschaftlich, intensiv genutzten Fläche werden größere Beeinträchtigungen vermieden. Als Maßnahme zur landschaftsgerechten Gestaltung sind die Grundstücksgrenzen zum freien Gelände hin entsprechend zu begrünen. Eine Durchgrünung der privaten Flächen ist vorgesehen.

6. Standortalternativen

Anderweitige Standorte mit geringerer Umweltauswirkung liegen nicht vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt Bad Kötzting prüft Bauvorhaben 3 Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Flächenversiegelung, der Begrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

8. Zusammenfassung

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung-Nord-Ost“, welches den derzeitigen Bedarf an Bauland deckt, wurde ein Bereich am östlichen Ortsrand von Bad Kötzting gewählt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, welche intensiv bewirtschaftet werden. Ausgleichsmaßnahmen werden getroffen. Für einen dauerhaften Schutz der Ausgleichsflächen ist eine Dingliche Sicherung vor zu nehmen. Die Eintragung erfolgt zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham.

Teil VI - Bedarfsberechnung Siedlungsflächen

1. Grundlage der Überprüfung

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB). In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, erfolgt einheitlich anhand dieser Hinweise.

Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

2. Strukturdaten

- Aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzting:

Bevölkerungsstand am 31.12...	2020
Personen insgesamt	7483

- Einwohnerentwicklung der Stadt Bad Kötzting der letzten 10 Jahre.

(Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal 2020)

Bevölkerungsstand am 31.12...	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Personen insgesamt	7256	7084	7133	7143	7203	7301	7462	7443	7498	7480	7483
Einwohnerentwicklung		-172	49	59	-53	45	206	187	242	224	227

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Jahre 2010 bis 2020 zeigt eine Steigerung von 227 Einwohner.

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost"

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat von 2021-2030

(Bayerisches Landesamt für Statistik – Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Bad Kötzting)

Bevölkerungsstand am 31.12...	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Personen insgesamt	7600	7600	7600	7600	7700	7700	7700	7700	7700	7700

Die Prognose des Bayerischen Landesamt für Statistik zeigen, dass die Vorausberechnung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 ein Plus von 100 Einwohner verzeichnet, ab 2025 stagniert die Einwohnerzahl bei 7700.

- Durchschnittliche Haushaltsgröße Stadt Bad Kötzting

2019 – 7480 EW / 3477 Wohnungen = 2,15 EW/Wohnung

- Verkehrsanbindung der Stadt Bad Kötzting

	Name	Verbindung	Entfernung
Bundesstraßen	B85	Cham Viechtach	9 km
Staatsstraße	St2140	Miltach Eschlkam	verläuft durch Bad Kötzting
	St2132	Chamerau Bodenmais	verläuft durch Bad Kötzting
	St 2139	Bad Kötzting Viechtach	
Kreisstraße	CHA49	Blaibach Rimbach	verläuft durch Bad Kötzting
	CHA 48	Bad Kötzting Ried a. See	

Die Stadt Bad Kötzting ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße B85, Staatsstraßen und Kreisstraßen ausreichend erschlossen

- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

(Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal 2020)

Jahr	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LSt. U. EKSt.-Pflichtige	3496	3443	3526	3544	3580	3613			
Sozialversicherungspflichtige				3513	3589	3701	3736	3815	3719

Sowohl die Zahl der einkommensteuerpflichtigen als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Einwohner hat über die letzten 10 Jahre kontinuierlich zugenommen.

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

- Einstufung der Stadt Bad Kötzting im Zentrale Orte-System

Regierungsbezirk Oberpfalz - Stadt Bad Kötzting → **Mittelzentrum**

- Bedarfsberechnung der benötigten Wohnungen bis 2030

	2016	2017	2018	2019
Wohngebäude	2183	2202	2226	2235
Wohnungen in Wohngebäuden	3372	3403	3456	3477
Wohneinheit je Wohngebäude	1,5	1,5	1,6	1,6
Einwohnerzahl	7462	7443	7498	7480
Anzahl Personen je Wohneinheit	2,21	2,19	2,17	2,15
Einwohnerzunahme	206	187	242	224

Bei einer angenommenen Einwohnerzunahme für die kommenden 10 Jahre um ca. 224 Personen ist ein Bedarf von 104 Wohnungen zu erwarten.

→ **224** Personen / **2,15** Anzahl Personen je Wohneinheit = ca. **104** Wohnungen

- Bevölkerungsprognose des Landkreises Cham – 2021-2030

(Bayerisches Landesamt für Statistik - Statistik Kommunal 2020)

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Personen insgesamt	128000	128100	128100	128200	128200	128300	128300	128300	128400	128400

Die derzeitige Einwohnerzahl des Landkreises Cham zu 31.12.2020 beträgt 128094

Einwohner. Die Bevölkerungsveränderung von 2021 bis 2030 prognostiziert eine Zunahme um 400 Einwohner.

- Gebietskategorie gemäß LEP – Landkreis Cham

Landkreis Cham → **Region Regensburg (11)**

3. Bestehende Flächenpotenziale in der Stadt Bad Kötzting

Leerstände im Innenstadtbereich, nicht bebaute Flächen, Brachen und Baulücken in Wohngebieten befinden sich nicht im Besitz der Stadt Bad Kötzting. Nach Abfrage sind die Eigentümer zur Abgabe der Flächen und Gebäude nicht bereit.

4. Zielvorstellung der Stadt Bad Kötzting

Die Stadt Bad Kötzting verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ das Ziel, ein Angebot zu schaffen, welches den Bedarf an Einzelhausbebauung bzw. Doppelhausbebauung im Stadtgebiet Bad Kötzting deckt.

Im künftigen Gebiet sollen Voraussetzungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ermöglicht werden, entsprechend dem einstimmigen Beschluss des Stadtrates der Stadt Bad Kötzting.

5. Ergebnis Bedarfsrechnung

Es errechnet sich ein Wohnungsbedarf von ca. 104 Wohnung bis zum Jahr 2030. Mit der Durchführung der Planung werden ca. 15 bis 20 Wohnungen entstehen, welche sich mit dem prognostizierten Bedarf für die Jahre 2021 und 2022 decken.

Angesichts der derzeitigen Situation in Bezug auf die Corona-Pandemie und die zunehmenden Home-Office-Arbeitsplätze gewinnt die Stadt Bad Kötzting als Wohnort an zunehmender Attraktivität. Die Bedarfsberechnung, die vorhandene Infrastruktur, die positive wirtschaftliche Entwicklung und die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Bauland sind die Voraussetzungen für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“.

Die Zielvorstellung der Stadt Bad Kötzting Bauland bzw. bezahlbaren Wohnraum auch für die einheimische Bevölkerung, vornehmlich junge Familien, zu schaffen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt und ist durch die Bedarfsberechnung für die nächsten 10 Jahre belegt.

Andere Flächen für die Schaffung von Bauland stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

Teil VI - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzting hat in der Sitzung am 22.12.2020 die Änderung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 09.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 08.04.2021 bis 11.05.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2021 vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.05.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.08.2021 die Änderung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord“ mit Deckblatt Nr. 2 und die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.08.2021, als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, 25.11.2021



Markus Hofmann

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26.11.2021 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 Kötzting, 26.11.2021



Markus Hofmann

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

KREISOBSTSORTENLISTE

1. Äpfel

H = Herbstapfel F = Frühapfel L = Lagerapfel M = Mostapfel

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vernehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
M Bittenfelder (= Bittenfelder Sämmling)	mittelfrüh, guter Pollenspender	E X	XI - III	klein, rundlich, hellgrün-gelb, hellbraun punktiert	starkwüchsig, anspruchslos, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge, sehr gut für Obstwiesenspflanzungen
M Bohnapfel (= Großer Rheinischer Bohnapfel)	mittelfrüh, sehr widerstandsfähig, schlechter Pollenspender	E X	XII - VI	mittelgroß, gelb-gelbgrün, sonnenseits rötlich gestreift, sehr windfest, enthält viel Fruchtsäure, Verwendung für Kompott, Wein und Most	starkwüchsig, großkronige Baumformen, sehr anspruchslose Sorte, auch für raue Lagen und trockene Böden, jedoch nicht für Nordhänge und extreme Frostlagen geeignet, widerstandsfähig gegen Krankheiten
L Boskoop (= Schöner von Boskoop - Gelber bzw. Grüner Boskoop - Roter Boskoop)	früh, schlechter Pollenspender	M X	XI - IV typischer Winterapfel	groß, grünlichbraun mit rauher Schale (bräunl. „Rostüberzug“), sonnenseits rötlich (Roter: rot, mit weißl. Lentizellen punktiert); wenig windfest, Tafel-, Dörrapfel, viel Vitamin C	starker Wuchs, großkronige Bäume, nur für genügend feuchte und nährstoffreiche Böden in geschützten Lagen geeignet, etwas schorff- und mehltauanfällig
L Brettacher	spät	E X	XII - V	sehr groß, schwach gerippt, gelbgrün, sonnenseits orangerot, glänzend	starkwüchsig, bildet große Baumkronen, anspruchsvoll, sollte nur in milden, geschützten Lagen auf tiefgründigem und humosem Boden gepflanzt werden
L Danziger Kantapfel	spät, sehr lange, rosa, guter Pollenspender	M X	X - I	mittelgroß - klein, gerippt, leuchtend rot, gut lagerfähig, etwas druckempfindlich	sehr alte Kultursorte, starker, sparriger Wuchs, sehr anspruchslos, auch für raue Lagen und etwas trockene Böden geeignet, etwas anfällig für Schorf
M Engelsberger Renette	spät	M IX	IX - X	mittelgroß, abgeflacht, goldgelb, glatt, mit grünen - rostfarbigen Lentizellen; sehr guter Mostapfel	mittelstarker Wuchs, sehr anspruchslos, frosthart
L Fromms Gold-Renette	mittelfrüh, schlechter Pollenspender	E X	IX - V	klein - mittelgroß, rund, goldgelb, sonnenseits etwas gerötet, braun punktiert, feine Rostanflüge	starkwüchsig, bildet große Baumkronen, robust und widerstandsfähig gegen Krankheiten, passt sich gut den Standortbedingungen an, auch für raue Lagen
M Gewürzluikenapfel	spät, lange, guter Pollenspender	M X	XII - III	groß, strohgelb, rot marmoriert, sehr würziger Geschmack, guter Mostapfel	starkwüchsig, großkronig, sehr langlebig, anspruchslos, kann noch in mittleren Höhenlagen oder auf freier Feldflur gepflanzt werden
H Grahams Jubiläumsapfel	spät, lange, guter Pollenspender	M IX	X - XI	groß, hoch gebaut mit flach geformten Rippen, grün-gelb, stellenweise rot punktiert, sehr feste Schale, fällt leicht vom Baum, gute Sorte	mittelstarker Wuchs, breitkronig, sehr gute Sämlingsunterlage, für nährstoffreiche, leicht feuchte und durchlässige Böden geeignet, kann auch auf Grasland und rauen Lagen gepflanzt werden; weitgehend widerstandsfähig gegen Krankheiten
F Gravensteiner -Gelber Gravenst. -Roter Gravenst.	früh, groß, schneeweiß, schlechter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	mittelgroß, gerippt, leuchtend gelb, sonnenseits rötlich geflammt, glänzend, nicht windfest, sehr aromatisch; Tafel- und Dörrapfel	sehr starker Wuchs, frostempfindlich, nur für geschützte Lagen und tiefgründige, nährstoffreiche Böden geeignet, etwas schorff- und mehltauanfällig
L Herrenhut (= Schöner aus Herrenhut)	mittelspät	E IX	X - II	mittelgroß, rund, etwas rippig, grünlichgelb mit rötlich geflammter Deckfarbe, glatt, glänzend, guter Tafelapfel, auch für Verarbeitung geeignet	mittelstarker, aufrechter Wuchs, im Alter hängende Krone, sehr robuste Sorte, Verwendung auch in Obstbau-Grenzlagen (z.B. raue Höhenlagen)

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

	Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
F	Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland)	früh	E VIII	IX - X	sehr groß, unregelmäßig flachbauchig geformt, goldgelb, sonnenseits leuchtend rot, sehr süß, saftig und aromatisch	starkwüchsig, großkronig, guter Stammbildner, robuste Sorte, auch für leichte Böden geeignet, weitgehend krankheitsresistent
L	Jonathan	mittelspät	X	XI - III	klein, gleichmäßig rund geformt, am Kelch kantig, grün-gelb, sonnenseits dunkel-rot, matt bis leicht glänzend	mittelstarker bis schwacher Wuchs, nur für warme, geschützte Lagen geeignet, weitgehend krankheitsresistent
L	Kaiser Wilhelm	mittelfrüh, schlechter Pollenspender	E IX	XII - III	groß, grün-gelb, sonnenseits rot geflammt, mit vielen Lentizellen punktiert, wind-fest, guter Tafel-/ Mostapfel	starkwüchsig, aufrechte, große Baumkrone, für mittlere, nicht zu raue Höhenlagen und Grasland gut geeignet, kaum krankheitsanfällig
H	Kalco		IX	IX - XII	mittel - groß, grünlich bis rot verwaschen, fünf breite Höcker am Kelch, Rostpunkte	Wuchs mittelstark bis schwach, steil aufrecht, später flache Leitäste; geeignet für offene nährstoffreiche Böden bis in mittlere Höhenlagen
F	Klarapfel (= Weißer Klarapfel, Livländischer Klarapfel, Weißer Transparent)	früh, lange, sehr guter Pollenspender	VII - VIII	VIII - IX	mittelgroß, im Alter kleiner, oft kantig, hell weißlichgelb - grüngelb, nicht windfest, druckempfindlich, wird bald mehlig, nicht lange haltbar, Tafelapfel, Verarbeitung	anfangs sehr starker Wuchs, im Alter schwachwüchsig, großkronig, relativ anspruchslos, auch für raue Höhenlagen geeignet, örtlich krebs- und schorfanfällig
M	Maunzenapfel	spät, unempfindlich, gute Befruchtersorte	E X	XII - IV	Most- und Kochapfel, mittelgroß, gelblichgrün, sonnenseits rot gestreift	guter Stammbildner, robuste und weitgehend gesunde Sorte, wenig pflegeaufwendig
L	Ontario (=Ontarioapfel)	mittelspät, guter Pollenspender	M X	XII - V	groß, im Alter klein, breitbauchig, grünlichgelb, sonnenseits rötlich gestreift, leicht glänzend, zum Teil gerippt, sehr windfest, guter Tafelapfel, viel Vitamin C	mittelstarker Wuchs, im Alter schwachwüchsig, mittelkronige Bäume, etwas frostempfindliches Holz, daher nur in geschützten Lagen pflanzen, auf feuchten Lagen krebs- und schorfanfällig, bei zu viel Stickstoffdüngung anfällig für Stippe
L	Rote Sternrenette	spät	X	XI - II	mittelgroß, gleichmäßig rund geformt, gelblichgrün mit dunkelroter Deckfarbe, ganzflächig mit hellen Lenti-zellen punktiert, nicht wind-fest, Tafel-/ Wirtschaftsapfel	starker Wuchs, großkronig, sehr widerstandsfähig, für fast alle Lagen, insbesondere raue Höhenlagen geeignet, gedeiht auch auf schlechteren Böden
L	Roter Eisrapfel (=Bamberger Christapfel, Paradiesapfel)	spät, unempfindlich, schlechter Pollenspender	X	XII - IV	klein, dunkelrot, im Schatten oft grünlich, mit zahlreichen Lentizellen punktiert, matt, Tafelapfel, Dörrobst	mittelstarkwüchsig, anspruchslos, auch für raue Lagen und schlechte Böden geeignet; sehr alte Kultursorte!
L	Winterrambur (=Rheinischer Winterrambur, Theuringer Rambur)	mittelspät, lange, schlechter Pollenspender	X	XII - III	groß, sehr regelmäßig rund geformt, stellenweise gerippt, gelbgrün, sonnenseits gerötet, gute Wirtschaftsorte, kein Mostapfel	starkwüchsig, breit ausladende Baumkrone, sollte nur in geschützten Lagen mit ausreichend feuchten und nährstoffreichen Böden gepflanzt werden
L	Wiltshire (= Schöner von Wiltshire)	mittelfrüh, guter Pollenspender	M X	XI - III	groß, zum Kelch hin verjüngt, weißgelb, sonnen-seits rot gestreift-geflammt, glatt, sehr guter Tafel- und Mostapfel	anfangs starkwüchsig, im Alter hängende Baumkrone, sehr widerstandsfähig und robust, gut anpassungsfähig an den Standort

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

2. Birnen

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Blutbirne	früh	M IX	IX - X	mittelgroß, bimentförmig, dunkelgrün, rot gestreift, Fruchtfleisch rosarot!, weiß geädert, angenehm süßer Geschmack, hervorragende Tafelsorte	kräftiger Wuchs, große Baumkrone, robust und anspruchslos, kann noch in rauen Höhenlagen gepflanzt werden, wenig krankheitsanfällig, sehr rasch tragende Sorte
Bunte Julibirne	mittelfrüh, unempfindlich, gute Befruchtersorte	E VII	VII - VIII	mittelgroß, kelchbauchig, glatte, gelblichgrüne Schale mit orangerot gestreifter Deckfarbe, sehr windfest, gute Sommersorte	schwacher Wuchs, steil aufrechte Leittriebe, weitgehend widerstandsfähig, liebt nährstoffreiche, nicht zu trockene Böden in geschützten Lagen, wenig schorfanfällig
Clapps Liebling	mittelfrüh, guter Pollenspender	M VIII	VIII - IX	sehr gleichmäßig geformte mittelbauchige Früchte, grünlichgelb, sonnenseits orangerot gestreift, mit vielen kleinen Lentizellen bedeckt, nicht windfest, nur kurz haltbar, wertvolle Frühsorte	starker Wuchs, pyramidale, locker verzweigte Krone, bogenförmige Triebe, sollte nur in windgeschützteren, warmen Lagen gepflanzt werden, sonst relativ anspruchslos, für fast alle Böden geeignet, örtlich etwas schorfanfällig
Conference (=Konferenzbirne)	mittelfrüh, spätfrostempfindlich, guter Pollenspender	M IX	X - IV	klein-mittelgroß, länglich flaschenförmig, gelblich-grüne, fleckig berostete rauhe Schale, lange haltbar, gute Tafelbirne	mittelstarker Wuchs, steil aufrechte Krone, wenig anspruchsvoll, weitgehend krankheitsresistent, sollte jedoch nur in ausreichend feuchte und nährstoffreiche Böden gepflanzt werden
Feuchtwanger Butterbirne (alte Lokalsorte!)	mittelfrüh, guter Pollenspender	E X	X - XII	sehr groß, breitbauchig, grünlichgelb, mit zahlreichen Schalenpunkten	mittelstarker Wuchs, sehr froshart, geringe Ansprüche an Boden und Klima, auch für trockene Böden geeignet, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlingsbefall
Gute Graue	früh, sehr widerstandsfähig, guter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	relativ klein, unscheinbar, grünlichbraun, mit zimtfarbenem Rostüberzug, stark duftend, saftig und aromatisch, sehr windfest, gute Dörrbirne	starkwüchsig, großkronig; auch als Haus- oder Landschaftsbaum geeignet, sehr langlebig (oft über 100 Jahre), sehr anspruchslos und widerstandsfähig gegen Krankheiten, auch für raue Lagen und trockene Böden geeignet
Köstliche von Charneu (=Bürgermeisterbirne)	mittelfrüh, sehr guter Pollenspender	M IX	X - II	mittelgroß, länglich, mit beuliger Oberfläche, grünlichgelb, sonnenseits orangerot, nicht windfest, süß, saftig, gut für Einmachzwecke geeignet	mittelstarkwüchsig, nur für geschützte Lagen und ausreichend feuchte Böden geeignet, sonst weitgehend anspruchslos und robust; kann auch auf Grünland gepflanzt werden, örtlich etwas schorfanfällig
Neue Poiteau	guter Pollenspender, früh, unempfindlich	M X	X - XI	groß, bauchig, gelbgrün, trüb gerötet, häufig berostet, sehr windfest, wertvolle Herbstbirne, gut geeignet zum Dörren,	starker Wuchs, wenig anspruchsvoll (Boden, Klima), auch für raue Lagen geeignet, örtlich etwas schorfanfällig
Oberösterreichische Weinbirne	spät	M X	X - XII	mittelgroß, kelchbauchig, kurz kegelförmig, grasgrün - gelbgrün, robust, windfest, hervorragende Mostbirne	sehr starker Wuchs, großkronig, aufrechte Leittriebe, sehr robust und anspruchslos (Boden, Klima), froshart, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädling, guter Stammbildner
Schweizer Wasserbirne (=Wasserbirne, Kugelbirne) - Schwäbische Wasserbirne	spät, schlechter Pollenspender	A X	X - XI	mittelgroß, kugelig eiförmig, grün, sonnenseits rot - braunrot, rauhe Schale, wertvolle Koch- und Mostbirne	starkwüchsig, große, steil aufrecht wachsende Krone, gut als Haus- und Landschaftsbaum geeignet, guter Stammbildner, anspruchslos und sehr widerstandsfähig
Stuttgarter Geißhirtle (=Zuckerbirne)	früh, lange, unempfindlich guter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	klein, grünlichgelb, sonnenseits mit braunroten Punkten, zarte Schale, sehr süß, würziges Aroma, gute Tafel- und Konservenbirne	mittelstarker Wuchs mit dominierendem Haupttrieb, aufstrebende Baumkrone; schöner Haus- und Landschaftsbaum, sollte jedoch nicht in extremen Frostlagen gepflanzt werden, optimal auf warmen, nährstoffreichen und mäßig feuchten Böden, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge
Vereins Dechants-Birne	mittelspät, widerstandsfähig, guter Pollenspender	E IX	X - I	groß, stumpf kegelförmig, bauchig, gelblichgrün, sonnenseits mit rotbrauner Deckfarbe, wenig windfest, edles Aroma, sehr gute Tafelfrucht	mittelstarker Wuchs, steil aufrechte Krone, robust, froshart und auch sonst wenig anspruchsvoll, auch für klimatisch ungünstige Lagen und trockene Standorte geeignet

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

3. Süßkirschen

Sorte	Blüte	Pflück-reife		Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Burlat	früh bis mittel-früh, guter Pollenspender	1 - 2 KW		sehr groß, flachkugelig, leuchtend rot, Fleisch hellrot - braunrot, angenehmer Geschmack	sehr starkwüchsig, früher Ertrag, wenig krankheitsanfällig
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche (=Bernstein-/Wachskirsche)	spät, nicht frost-gefährdet	5 KW		mittelgroße, hellfarbige Knorpelkirsche, gelb - braungelb. hartes Fleisch, am Baum gut haltbar, gute Konservensorte	starker, im Alter schwächerer Wuchs, geringe Standortansprüche
Hedelfinger Knorpelkirsche (=Abels Späte, Riesenkirsche) - Typ „Froschmaul“ (=Späte Hedelfinger)	spät, gute Befruchter-sorte	4 - 5 KW Späte H. ca. 8 Tage später		sehr groß, herzförmig, dunkelrot - braunrot, mit feinen hellen Strichen, hartes Fleisch, nicht platzfest	sehr starker, aufrechter Wuchs, weitgehend anspruchslos (Boden, Klima), kaum anfällig für Monilia
Kassins Frühe Herzkirsche	früh	1 - 2 KW		mittelgroß, herzförmig, dunkelbraun - rot, glänzend, weiches Fruchtfleisch, nicht platzfest, verbreitete, sehr schmackhafte Frühkirsche	starker Wuchs, breitkugelige, lichte Krone, bevorzugt warme, leichte und nährstoff-reiche Böden, sonst anspruchslos, kaum anfällig für Kirschfruchtfliegen und Monilia, wird gerne von Vögeln gefressen
Teickers Schwarze Herzkirsche	mittelfrüh, lange	2 - 3 KW		mittelgroß, stumpf herzförmig, dunkel braunviolett - schwärz-lichrot, sehr weiches Fleisch	mittelstarker Wuchs, bildet lockere offene Kronen, Seitentriebe hängend, sehr robuste und wenig krankheitsanfällige Sorte

4. Sauerkirschen

Sorte	Blüte	Pflück-reife		Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Königin Hortense (= Reine Hortense) Amarelle (Kreuzung Süß-& Sauerkirsche)	mittelfrüh, frostem-pfindlich, selbststeril	3 KW		sehr groß, leuchtend rot, durchsichtige Haut, weiches Fruchtfleisch, mildsauerlich, aromatisch, zum Frischverzehr	starkwüchsig, aufrechte, im Alter hängende Baumkrone, sollte nur in warmen, geschützten Lagen gepflanzt werden, sonst weitgehend robust
Koröser Weichsel (= Koröser Steinweichsel, Ungarischer Weichsel)	mittelfrüh, selbststeril	5 - 6 KW		groß, breitrundlich, rotbraun, festes Fleisch, mildsauerlich, kann ohne Stiel geerntet werden, wohlschmeckend, zum Frischverzehr geeignet	starkwüchsig, hochpyramidal, dicht verzweigt, stellt keine besonderen Ansprüche an den Standort, nicht für Monilia anfällig
Ludwigs Frühe Amarelle (=Königliche Amarelle)	früh, selbst-fruchtbar	2 - 3 KW		mittelgroß, leuchtend rot, weiches Fruchtfleisch, saftig, säuerlich	sehr starker Wuchs, breitkronig, keine besonderen Bodenansprüche, passt sich gut an, weitgehend widerstandsfähig gegen Monilia, Bakterienbrand, neigt wenig zu Gummifluss
Schwäbische Weinweichsel (alte Lokalsorte!)	mittelfrüh, selbst-fruchtbar	3 - 4 KW		mittelgroß - klein, braunrot, säuerlich, sehr aromatisch, gut für Saft- und Weinbereitung geeignet	starker Wuchs, große, breite Kronen mit im Alter hängenden Trieben, auch für ungünstige Standorte geeignet, kaum anfällig für Krankheiten und Schädlinge

5. Zwetschgen

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Bühler Frühzwetschge (=Frühe Bühler, Frühe a.d. Bühler Tal) Frühe Formen: - Frühbühler - Typ Weisenheim - Ebersweiler Zw.	mittelspät, selbst-fruchtbar	A VII	VIII	mittelgroß, rundlich, blauviolett, relativ feste Schale, mit Duft überzogen, sehr süß und Saftig, gute Konserven-sorten	kräftiger, steil aufrechter Wuchs, groß-kronig, gut wurzelecht vermehrbar, robust und sehr widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge, passt sich gut dem Standort an
Hauszwetschge (= Große Fränkische H., Dt. H., Bauern-pflaume), kommt in vielen Typen vor	spät, frost-hart, selbst-fruchtbar, sehr guter Pollenspender	E IX - X	IX - X	groß-mittelgroß (je nach Typ), länglich oval, schwarzblau - violett, hell bereift, leicht grau punktiert, sehr wertvolle Spätsorte, vielseitig verwendbar	starkwüchsig, aufrechte Baumkrone, regel-mäßiger Verjüngungsschnitt erforderlich, sehr anspruchslos, passt sich gut dem Standort an, auch rauen Höhenlagen, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge mit Ausnahme

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

Lützelsachser Frühzweitschge	früh, selbststeril	M VII	VII - VIII	mittelgroß, ähnlich Hauszweitschge, jedoch etwas stumpfer dunkelblau mit blauweißem Duft, vielseitig verwendbar, sehr wertvolle Frühsorte	Scharka-Krankheit mittelstarker Wuchs, breite kugelige Krone, sollte regelmäßig geschnitten werden, bevorzugt wärmere Standorte, kann auch auf leichten, trockenen Böden gepflanzt werden, etwas anfällig für rote Spinnen und Sägewespen
Wangenheims Frühzweitschge (= Von Wangenheims Pflaume, Wangenheimer)	spät, selbstfruchtbar	E VIII	VIII - IX	mittelgroß, rundoval, dunkelviolett, hellbläulich bereift, süß, saftig, sehr aromatisch, vielseitig verwendbar	starkwüchsig, bildet breite und ausladende Krone, hängendes Fruchtholz, sehr frostharte, robuste Sorte, auch für raue Lagen geeignet, sehr widerstandsfähig gegen die meisten Krankheiten

6. Renekloden

Sorte	Blüte	Pflückreife	Genussreife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Große Grüne Reneklude	mittelspät, selbststeril	M VIII	VIII - IX	groß, kugelig, mit flacher Furche, grün - grünlichgelb, sonnenseits etwas orangerot, sehr edles Aroma, eine der besten Edelpflaumen, vielseitig verwendbar	mittelstarker, sparriger Wuchs, breitkronig, anspruchsvoll, sollte nur in geschützten Lagen und auf nicht zu trockenen Böden gepflanzt werden; anfällig für Blattläuse, Pflaumenwickler, Rote Spinnen und Sägewespen
Quilins Reneklude (= von Quilins)	mittelfrüh, selbstfruchtbar!	M VIII	VIII - IX	groß, kugelig, grüngelb, rot punktiert, z.T. mit kleinen Rostflecken, sehr süß und würzig, vornehmlich zum Frischverzehr	starker Wuchs, bildet große, sparrige Krone, sehr robuste Sorte, stellt wenig Ansprüche an den Standort, wenig krankheitsanfällig

7. Mirabellen

Sorte	Blüte	Pflückreife	Genussreife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Nancy-Mirabelle (= Mirabelle von Nancy)	mittelspät, selbstfruchtbar	E VIII	VIII - IX	klein, sehr regelmäßig rund geformt, goldgelb, sonnenseits rot gefleckt oder punktiert, hartes Fruchtfleisch, sehr süß, nicht platzfest, sehr wertvolle, vielseitig verwendbare Sorte	mittelstarker Wuchs, aufrechte und relativ breite Baumkrone, kurzes Fruchtholz, sollte nur in warmen und geschützten Lagen auf ausreichend feuchten und nährstoffreichen Böden gepflanzt werden, kaum anfällig für Scharka-Krankheit, örtlich anfällig für Sägewespen

8. Quitten

Sorte	Blüte	Pflückreife	Genussreife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Portugiesische Birnenquitte	selbstfruchtbar	X	X - XII	groß - sehr groß, birnenförmig, grünlichgelb, später leuchtend gelb, hohe Fruchtbarkeit	alle Pflanzenteile robust gegen Krankheiten, jedoch empfindlich für Stippe, geschützter Standort, nicht in Frostlagen, auch nicht als Solitärgehölz

9. Pfirsich

Sorte	Blüte	Pflückreife	Genussreife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Kernechter vom Vorgebirge syn. Roter Ellerstädter	spät, selbstfruchtbar	M - E IX	M - E IX	Fruchtfleisch weiß, grün, saftig und steinlösend, Fruchthaut abziehbar, starker Wuchs	nur für wärmste und geschützte Lagen am Haus, nicht anfällig für Kräuselkrankheit

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

ARTENAUSWAHLLISTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

	Höhe feucht - trocken- meso- Pflanzgröße in m ca. naß mager phil				
<u>Acer campestre (Feldahorn)</u>	12	-	-	X	H.3xv.14-16
<u>Acer platanoides (Spitzahorn)</u>	25	-	-	X	H.3xv.14-16
<u>Acer pseudoplatanus (Bergahorn)</u>	30	-	-	X	H.3xv.14-16
<u>Alnus glutinosa (Schwarzzerle)</u>	15	X	-	-	Hei.2xv.150-200
<u>Betula pendula (Sandbirke)</u>	20	-	X	-	Hei.2xv.150-200
<u>Betula pubescens (Moorbirke)</u>	-20	X	-	-	Hei.2xv.150-200
<u>Carpinus betulus (Hainbuche)</u>	15	-	-	X	Hei.2xv.150-200
<u>Corylus avellana (Haselnuß)</u>	4-5	-	-	X	v.Str.4 Tr.60-100
<u>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</u>	3-4	-	X	-	v.Str.4 Tr.60-100
<u>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</u>	4	-	-	X	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Fagus sylvatica (Rotbuche)</u>	-30	-	-	X	H.3xv.14-16
<u>Fraxinus excelsior (Gew. Esche)</u>	30	X	-	-	H.3xv.14-16
<u>Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze</u>	-30	-	-	X	Tb.4-6 Tr.40-60
<u>Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)</u>	3	-	-	X	v.Str.4 Tr.60-100
<u>Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)</u>	3	-	X	X	v.Str.4 Tr.60-100
<u>Populus tremula (Zitterpappel)</u>	-20	-	-	X	Hei.2xv.150-200
<u>Prunus avium (Vogelkirsche)</u>	15	-	X	-	Hei.2xv.150-200
<u>Prunus padus (Traubenkirsche)</u>	10	X	-	X	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Prunus spinosa (Schlehe)</u>	-4	-	X	-	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Pyrus communis (Holzbirne)</u>	5-10	-	X	-	Hei.2xv.150-200
<u>Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere)</u>	1,5	X	-	-	Str. 4 Tr.60-100
<u>Quercus robur (Stieleiche)</u>	30	-	X	X	H.3xv.14-16
<u>Rhamnus frangula (Faulbaum)</u>	4	X	-	-	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)</u>	4	-	X	-	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Rosa canina (Heckenrose)</u>	2(-3)	-	X	-	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose)</u>	1-2	-	-	X	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Rosa rubiginosa (Weinrose)</u>	2(-3)	-	X	-	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Salix alba (Silberweide)</u>	25	X	-	-	v.Str.4 Tr.60-100
<u>Salix aurita (Öhrchenweide)</u>	2	X	-	-	v.Str.4 Tr.60-100
<u>Salix caprea (Salweide)</u>	3-8	-	X	-	v.Str.3 Tr.60-100
<u>Salix cinerea (Grauweide)</u>	-5	X	-	-	v.Str.4 Tr.60-100

Änderung des Bebauungsplanes WA "An der Reitensteiner Straße – Erweiterung Nord" mit Deckblatt Nr. 2 und Aufstellung des Bebauungsplanes WA „An der Reitensteiner Straße - Erweiterung Nord-Ost“

Vorentwurf vom 02. März 2021 – Entwurf vom 18. Mai 2021 – Ergänzung vom 03. August 2021

<u>Salix fragilis (Bruchweide)</u>	<u>15</u>	<u>X</u>	-	-	<u>v.Str.4 Tr.60-100</u>
<u>Salix purpurea (Purpurweide)</u>	<u>3(-5)</u>	<u>X</u>	-	-	<u>v.Str.4 Tr.60-100</u>
<u>Salix triandra (Mandelweide)</u>	<u>4(-6)</u>	<u>X</u>	-	-	<u>v.Str.4 Tr.60-100</u>
<u>Salix viminalis (Korbweide)</u>	<u>4(-6)</u>	<u>X</u>	-	-	<u>v.Str.4 Tr.60-100</u>
<u>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</u>	<u>5</u>	-	-	<u>X</u>	<u>v.Str.3 Tr.60-100</u>
<u>Sambucus racemosa (Traubenholunder)</u>	<u>2-4</u>	-	-	<u>X</u>	<u>v.Str.3 Tr.60-100</u>
<u>Sorbus aucuparia (Vogelbeere)</u>	<u>10</u>	-	<u>X</u>	-	<u>Hei.2xv.150-200</u>
<u>Tilia cordata (Winterlinde)</u>	<u>25</u>	-	-	<u>X</u>	<u>H.3xv.14-16</u>
<u>Tilia platyphyllos (Sommerlinde)</u>	<u>30</u>	-	-	<u>X</u>	<u>H.3xv.14-16</u>
<u>Ulmus glabra (Bergulme)</u>	<u>30</u>	-	-	<u>X</u>	<u>H.3xv.14-16</u>
<u>Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)</u>	<u>3</u>	<u>X</u>	-	-	<u>v.Str.4 Tr.60-100</u>