

Stadt Bad Kötzing

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Schinderbuckel – Erweiterung West“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 26.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die überplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 6.650 m² (Wohnbaufläche × GRZ = ca. 19.000 m² × 0,35) und liegt somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m².

Die Erschließungsanlage für das Baugebiet „Schinderbuckel – Erweiterung West“ ist inzwischen weitgehend fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zur Urfassung vom 14.09.2021 aufgrund der zeitlichen Nähe nicht verändert. Von daher ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden kann.

Die Änderung betrifft den kompletten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans mit Teilflächen der Fl.-Nrn. 39, 39/2 und 749/3 der Gemarkung Gehstorf, sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1112/34, 1112/111, 1123/3 und 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzing. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,54 ha.

Mit dem vorliegenden Deckblatt sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Für die Parzellen 9, 10 und 19 soll die Bauweise von WA 2 zu WA 1 geändert werden.
2. Im gesamten Geltungsbereich soll die Anzahl der erforderlichen Stellplätze klarer definiert werden.
3. Es entfällt die geplante Wasserleitung von Waldwasser, da im Südosten, bei Parzelle 1, ein neuer Abgabeschacht errichtet wird.

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

Im Zuge der Beteiligungen gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen ein. Die Sachgebiete „Feuerwehrwesen“, „Technischer Umweltschutz“, „Bauwesen – technisch“, „Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham“, „Bayerwald Netz GmbH“, „Amt für

Ländliche Entwicklung Oberpfalz“, „Gemeinde Arnbruck“ und das „Wasserwirtschaftsamt Regensburg“, äußerten keine Bedenken oder Einwände.

Das Landratsamt gibt die Empfehlung, in der Begründung auf das Urteil des BVerwG 4 CN 5.18 vom 25.06.2020 einzugehen, wonach es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen ankommt. Diese Empfehlung wird berücksichtigt, die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Zusammenfassung:

Die vorliegenden Bebauungsplanänderung soll der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach kleineren Wohnungen nachkommen. So sollen auf den Parzellen 9, 10 und 19 künftig bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sein. Dadurch entsteht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und die geschaffene Infrastruktur wird noch besser ausgenutzt. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich im Punkt zulässige Wohneinheiten erhöht, max. zulässige Wandhöhen bleiben unberührt. Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ausgeschlossen.

Außerdem soll die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Parzellen neu geregelt werden. Die neue Formulierung soll zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.

Nach Rücksprache mit der Wasserversorgung bayerischer Wald (Waldwasser) soll bei Parzelle 1 ein neuer Abgabeschacht errichtet werden. Die bestehende Leitung DN 250 GGG, die momentan das Planungsgebiet quert, ist somit künftig nicht mehr notwendig und kann außer Betrieb genommen werden. Dadurch können die Baufenster der Parzellen 11 und 12 geringfügig vergrößert werden, da der geplante Schutzstreifen mit 6 m Breite entfallen kann.

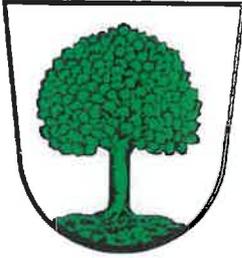
Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bezüglich der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

Bad Kötzing, den 28.12.2021



Markus Hofmann, Erster Bürgermeister



Stadt Bad Kötzing

Deckblatt Nr. 1

zum

Bebauungsplan „Schinderbuckel – Erweiterung West“

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

Planverfasser:



Stadt Bad Kötzing

Markus Hofmann
1. Bürgermeister

Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Tel.: 09941/602-0
Fax: 09941/602-130

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

Planungsstand: 26.10.2021
21.12.2021

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die überplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 6.650 m² (Wohnbaufläche × GRZ = ca. 19.000 m² × 0,35) und liegt somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m².

Die Erschließungsanlage für das Baugebiet „Schinderbuckel – Erweiterung West“ ist inzwischen weitgehend fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zur Urfassung vom 14.09.2021 aufgrund der zeitlichen Nähe nicht verändert. Von daher ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden kann.

Die Änderung betrifft den kompletten Geltungsbereich des best. Bebauungsplans mit Teilflächen der Flurnummern 39, 39/2 und 749/3 der Gemarkung Gehstorf, sowie Teilflächen der Flurnummern 1112/34, 1112/111, 1123/3 und 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzing. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,54 ha.

Mit dem vorliegenden Deckblatt sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Für die Parzellen 9, 10 und 19 soll die Bauweise von WA 2 zu WA 1 geändert werden.
2. Im gesamten Geltungsbereich soll die Anzahl der erforderlichen Stellplätze klarer definiert werden.
3. Es entfällt die geplante Wasserleitung von Waldwasser, da im Südosten, bei Parzelle 1, ein neuer Abgabeschacht errichtet wird.

Um der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach kleineren Wohnungen nachzukommen, sollen auf den Parzellen 9, 10 und 19 künftig bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sein. Dadurch entsteht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und die geschaffene Infrastruktur wird noch besser ausgenutzt. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich im Punkt zulässige Wohneinheiten erhöht, max. zulässige Wandhöhen bleiben unberührt. Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ausgeschlossen.

Außerdem soll die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den Parzellen neu geregelt werden. Die neue Formulierung soll zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.

Nach Rücksprache mit Wasserversorgung bayerischer Wald (Waldwasser) soll bei Parzelle 1 ein neuer Abgabeschacht errichtet werden. Die bestehende Leitung DN 250 GGG, die momentan das Planungsgebiet quert, ist somit künftig nicht mehr notwendig und kann außer Betrieb genommen werden. Dadurch können die Baufenster der Parzellen 11 und 12 geringfügig vergrößert werden, da der geplante Schutzstreifen mit 6 m Breite entfallen kann.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich werden für die nachfolgend aufgeführten Unterpunkte künftig folgende textliche Festsetzungen festgesetzt (die nicht geänderten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, bzw. werden gem. der aufgeführten Gegenüberstellung ersatzlos gestrichen):

5. Bauweise

Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Im WA 1 (Parzellen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 19, 20 und 21) sind auch Reihenhäuser zugelassen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m.

7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen. Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

max. zulässige Wandhöhen: WA1 bis WA 3: 5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert ψ der Fläche $\leq 0,7$). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

Stellplätze: Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.

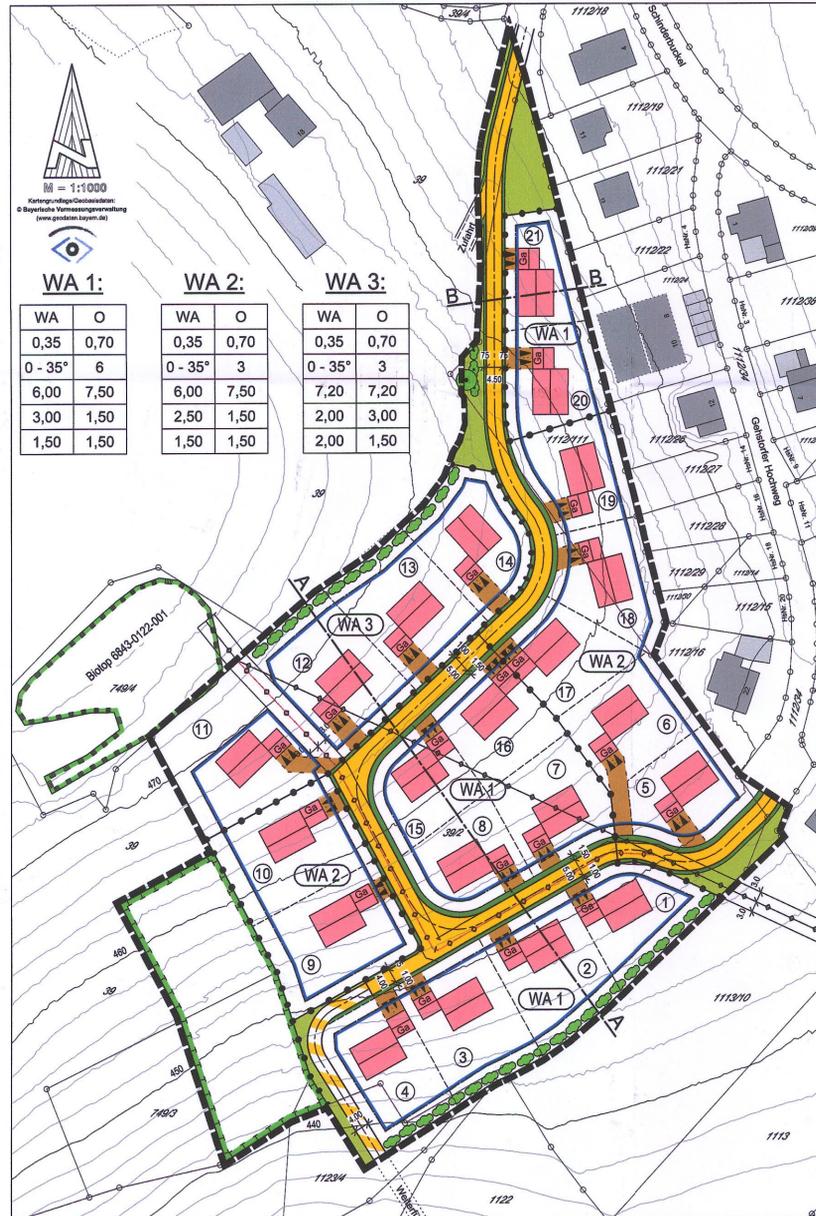
GEGÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN

BISHER	NEU
<p>Bauweise</p> <p>Im WA 1 (Parzellen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 15, 16, 20 und 21) sind auch Reihenhäuser zugelassen.</p>	<p>Im WA 1 (Parzellen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 19, 20 und 21) sind auch Reihenhäuser zugelassen.</p>
<p>Garagen, Nebengebäude und Stellplätze</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuellen Fassung. Abweichend davon sind bei Einfamilienhäusern mind. 2 Stellplätze zu errichten.</p>	<p>Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.</p>

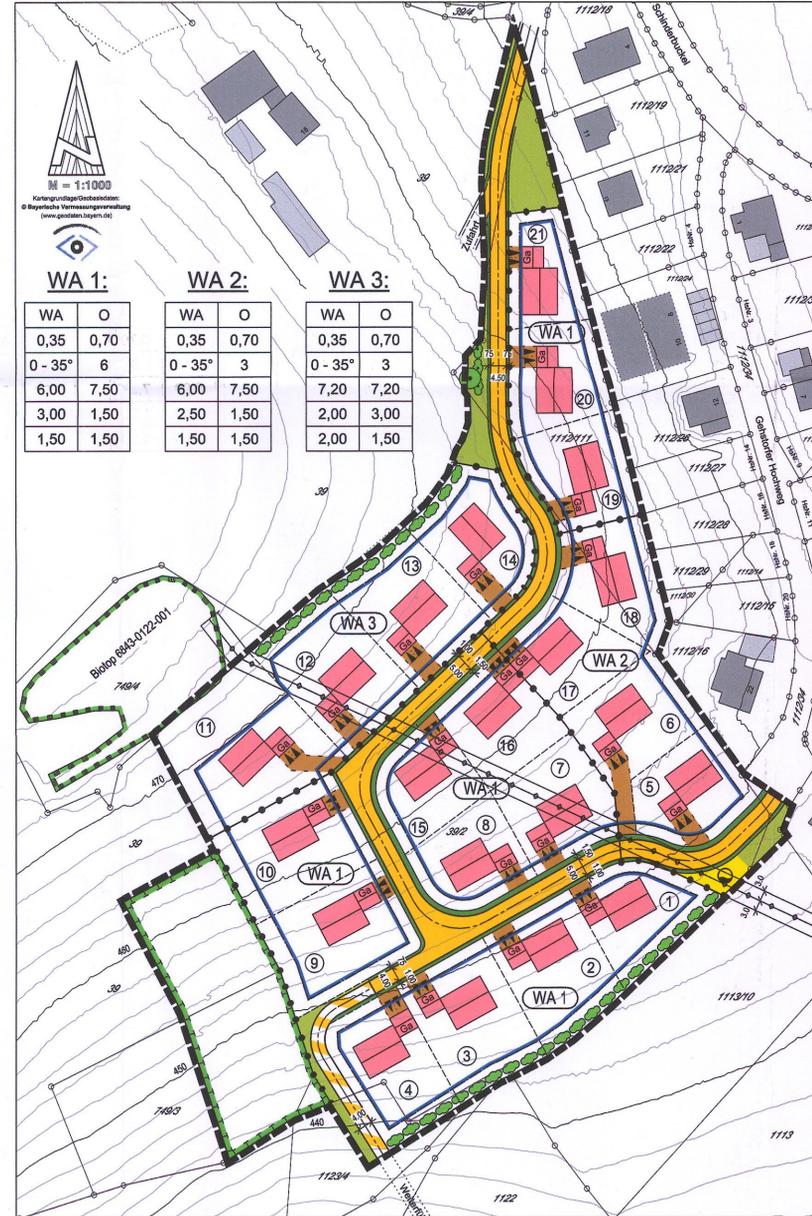
Cham, den 21.12.2021



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West"
(derzeit rechtsverbindlich)**



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1**



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - WA 1** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Baugrenze
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
 - öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
 - Fläche für Versorgungsanlagen: Abgabeschacht Waldwasser
 - öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung eines abgestuften Waldrandes
 - zu erhaltende Bäume und Sträucher
 - festgesetzte private 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone:**
- | | |
|----|----|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | 8 |
| 9 | 10 |
| 11 | 12 |
- 1: Art der Nutzung
 - 2: Bauweise; O = offene Bauweise
 - 3: max. zulässige GRZ
 - 4: max. zulässige GFZ
 - 5: Dachneigung
 - 6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten
 - 7: max. zulässige Wandhöhe bergseits
 - 8: max. zulässige Wandhöhe talwärts
 - 9: max. zulässige Auffüllung
 - 10: max. zulässige Abgrabung
 - 11: max. zulässige Höhe von Stützmauern
 - 12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereiches

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen (wird teilweise verlegt)
- bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer
- mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung, Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

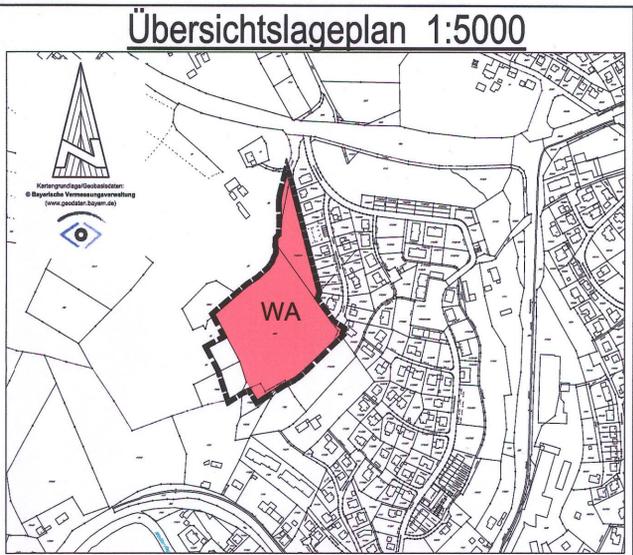
- Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 26.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1 i. d. F. vom 26.10.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2021 bis 08.12.2021 öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 28.10.2021 hingewiesen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2021 mit Fristsetzung bis 08.12.2021 beteiligt.
- Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2021 den Bebauungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 21.12.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am 28.12.21 ausgefertigt.
- Der Bebauungsplan wurde am 28.12.21, gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

SATZUNG

über den Bebauungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.12.2021 als Satzung beschlossen.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.12.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.
- § 2 Bestandteile der Satzung**
- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 21.12.2021
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 21.12.2021
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 21.12.2021
- § 3 Inkrafttreten**
- Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- Bad Kötzing, den 28.12.21



**Bebauungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West"**

Deckblatt Nr. 1
im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)



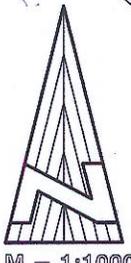
STADT BAD KÖTZING
LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

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

Planungsstand: 26.10.2021
21.12.2021

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" (derzeit rechtsverbindlich)



M = 1:1000

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



WA 1:

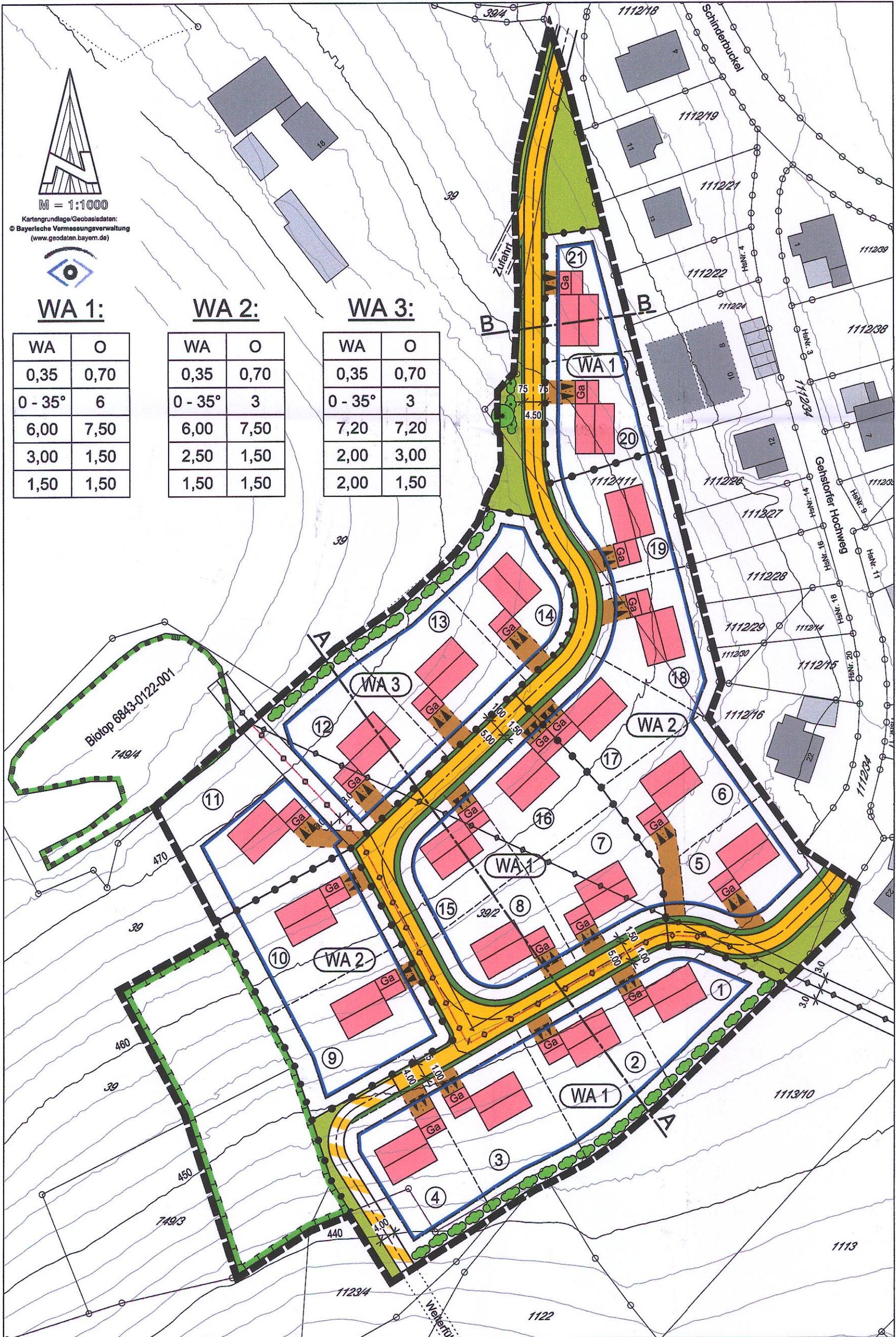
WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	6
6,00	7,50
3,00	1,50
1,50	1,50

WA 2:

WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
6,00	7,50
2,50	1,50
1,50	1,50

WA 3:

WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
7,20	7,20
2,00	3,00
2,00	1,50



Biotop 6843-0122-001
749/4

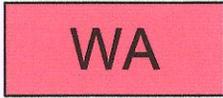
470
39
460
39
450
749/3
440
400

1112/18
Schinderbuckel
1112/19
1112/21
1112/22
1112/24
1112/26
1112/27
1112/28
1112/29
1112/30
1112/34
1112/38
1112/39
1112/40
1113
1112/16
1112/17
1112/20
1112/23
1112/31
1112/32
1112/33
1112/35
1112/36
1112/37
1112/41
1112/42
1112/43
1112/44
1112/45
1112/46
1112/47
1112/48
1112/49
1112/50
1112/51
1112/52
1112/53
1112/54
1112/55
1112/56
1112/57
1112/58
1112/59
1112/60
1112/61
1112/62
1112/63
1112/64
1112/65
1112/66
1112/67
1112/68
1112/69
1112/70
1112/71
1112/72
1112/73
1112/74
1112/75
1112/76
1112/77
1112/78
1112/79
1112/80
1112/81
1112/82
1112/83
1112/84
1112/85
1112/86
1112/87
1112/88
1112/89
1112/90
1112/91
1112/92
1112/93
1112/94
1112/95
1112/96
1112/97
1112/98
1112/99
1113/00

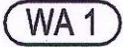
Wegertü

ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



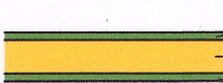
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

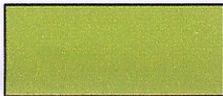
öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



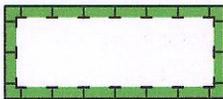
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg



Fläche für Versorgungsanlagen: Abgabeschacht Waldwasser



öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung eines abgestuften Waldrandes



zu erhaltende Bäume und Sträucher



festgesetzte private 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung des Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

Nutzungsschablone:

1: Art der Nutzung

2: Bauweise: O = offene Bauweise

3: max. zulässige GRZ

4: max. zulässige GFZ

5: Dachneigung

6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten

7: max. zulässige Wandhöhe bergseits

8: max. zulässige Wandhöhe talseits

9: max. zulässige Auffüllung

10: max. zulässige Abgrabung

11: max. zulässige Höhe von Stützmauern

12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereichs

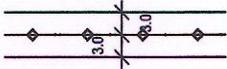
PLANLICHE HINWEISE



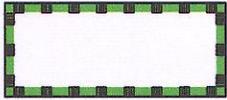
bestehende Grundstücksgrenzen



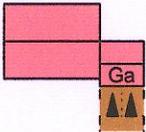
geplante Grundstücksgrenzen



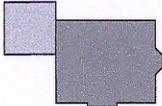
bestehende Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen
(wird teilweise verlegt)



bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer



mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude)
mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung,
Zufahrten versickerungsfähig herstellen



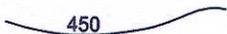
bestehende Bebauung

③

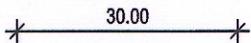
laufende Parzellennummer

39/2

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



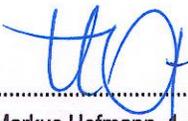
Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 26.10.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1 i. d. F. vom 26.10.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2021 bis 08.12.2021 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 28.10.2021 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2021 mit Fristsetzung bis 08.12.2021 beteiligt.
3. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2021 den Bebauungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 21.12.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 28.12.21

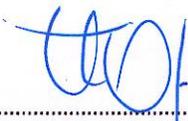



.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde am 28.12.21 ausgefertigt.

Bad Kötzing, den 28.12.21




.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 29.12.21 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 29.12.21




.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1

gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 21.12.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 21.12.2021 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

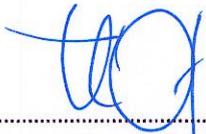
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 21.12.2021
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 21.12.2021
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 21.12.2021

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 28.12.21




.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister