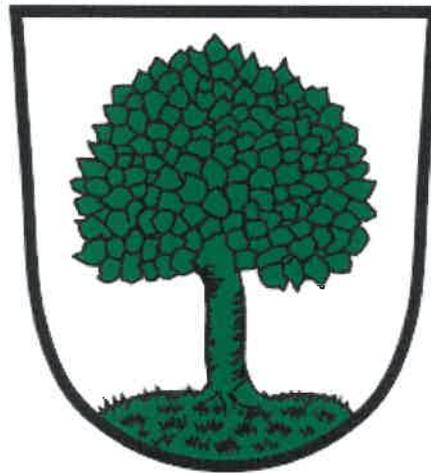

1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“

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

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



Planverfasser

Christian Kopf
Leiter Stadtbauamt
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Telefon: 09941/602-146

Stadt Bad Kötzing

Markus Hofmann
Erster Bürgermeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Telefon: 09941/602-0

Inhalt

Satzung	3
A. Begründung mit Umweltfaktoren.....	4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen	12
C. Textliche Hinweise	15
D. Verfahrensvermerke	16
E. Übersichtslageplan M=1/5000	17
F. Übersichtslageplan M=1/2000	18
G. Ursprungsbebauungsplan M=1/1000	19
H. Änderungsbebauungsplan M=1/1000	20

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ i.d.F. vom 20.09.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ ist der Lageplan M = 1/1000 (siehe Seite 20) i.d.F. vom 20.09.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung mit Umweltfaktoren
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“
- ⇒ Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen
- ⇒ Textliche Hinweise
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5000
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/2000
- ⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/1000
- ⇒ Änderungsbebauungsplan – M = 1/1000

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, 30.11.2022




Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

A. Begründung mit Umweltfaktoren

Planungsanlass und -ziel

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ 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. 16.000 m² (Baufläche x GRZ = ca. 20.000 m² x 0,80) und liegt somit unter der Grenze von 20.000 m²

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Bad Kötzing in ca. 1.500 m Entfernung zur Stadtmitte. Die Fläche ist nach Nordosten mit einem mittleren Gefälle von ca. 15 % geneigt. Das Gebiet grenzt im Nordosten an die Staatsstraße St 2139 und im Südwesten an den Stadtwald. Der Änderungsbereich umfasst große Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“. Das Straßengrundstück Fl.-Nr. 385 und das Wegegrundstück Fl.-Nr. 378/1 werden aus dem Änderungsbereich herausgenommen. Im Bereich dieser Flurstücke sind keine bauplanungsrelevanten Änderungen vorgesehen. Nach Südosten wird der Geltungsbereich um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 382/13 erweitert, auf dieser Teilfläche wird eine Grünfläche mit Eingrünung zur freien Landschaft und Pflanzung von mehreren Obstbäumen festgesetzt. Im Südosten wird der Geltungsbereich um eine Teilfläche des städtischen Waldgrundstücks Fl.-Nr. 382 erweitert, auf dieser Teilfläche wird in Abstimmung mit dem Forstamt ein abgestufter Waldrand mit Saum, Strauchmantel und Baummantel mit einer Tiefe von mind. 30 m festgesetzt.

Im Gewerbegebiet „An der Wettzeller Straße“ befindet sich das Produktionszentrum der Firma KEM Küppers Elektromechanik GmbH und ein Lagergebäude der Spezialitäten-Brennerei & Whisky Destillerie Liebl GmbH. Beide Betriebe planen Betriebserweiterungen, um Ihre Standorte zu sichern. Die aktuellen Erweiterungsplanungen der Firmen Küppers und Liebl entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Stadt Bad Kötzing unterstützt diese Vorhaben und beabsichtigt daher eine Änderung des Bebauungsplanes.

So sollen die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen geändert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudelänge von 100 m fest. Beide Firmen möchten Ihre Betriebsgebäude vergrößern – bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 120 m. Die Festsetzung, dass die Hauptfirstrichtung parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen muss, wird gestrichen. Zukünftig sollen auch Flachdächer zulässig sein, sofern sie begrünt sind oder als Dachterrasse ausgebildet werden. Die Obergrenze für die traufseitige Wandhöhe soll von 10,0 m auf 11,5 m erhöht werden. Die gestalterischen Möglichkeiten für die Gliederung der baulichen Anlagen können durch diese Korrekturen der textlichen Festsetzungen deutlich erweitert werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt fest, dass Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig sind. Die Gebäudekomplexe der Firmen Küppers und Liebl müssen aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe höhengleich gestaltet sein. Dabei zeigt das Urgelände eine Neigung von teilweise bis zu 20 %. Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind bei einer höhengleichen Gestaltung der Gebäudeabschnitte nicht einzuhalten, die Festsetzungen sollen geändert bzw. korrigiert werden. So sollen zukünftig Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 8,5 m zulässig sein. Stützwände sollen zukünftig bis zu einer Sichthöhe von max. 3,5 m zulässig sein. Auch soll der naturschutzrechtliche Ausgleich korrigiert werden. Der Bebauungsplan setzt einen 5-reihigen Gehölzstreifen zur Staatsstraße und zur freien Landschaft fest. Diese Festsetzung ist kaum umsetzbar. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll daher überarbeitet und konkretisiert werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll durch die Ausbildung eines abgestuften Waldrandes im Südwesten, eine Eingrünung im Südosten, einen Gehölzstreifen zur Staatsstraße und die Pflanzung mehrere Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig klar festgesetzt werden.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Planteil dargestellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist das Baufenster mit einem Abstand von ca. 20 m zum Waldrand dargestellt. Der Waldrand soll in Abstimmung mit dem Forstamt ökologisch aufgewertet und abgestuft werden. In der Folge kann das Baufenster zum Waldrand verschoben werden. Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird der Komplex der strukturreichen Gehölze vergrößert.

Auch werden konkrete Festsetzungen zum Grundwasserschutz und zur Behandlung von Oberflächenwasser formuliert bzw. festgesetzt.

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen auf der Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild. Als Leitbild für die Eingrünung dienen die vorhandenen Gehölzstrukturen in der Umgebung des Planungsgebietes.

Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 382 (Teilfläche), 382/3, 382/5, 382/7, 382/8, 382/9, 382/10, 382/11, 382/12, 382/13 und 385/1 jeweils Gemarkung Weißenregen. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und der Planzeichnungen zu erkennen.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Einige textliche Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden geändert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudelänge von 100 m fest, diese Obergrenze wird auf max. 120 m erweitert. Die Festsetzung, dass die Hauptfirstrichtung parallel zur langen Gebäudeseite verlaufen muss, wird gestrichen. Zukünftig sind auch Flachdächer zulässig, sofern sie begrünt oder als Dachterrasse ausgebildet werden. Die Obergrenze für die traufseitige Wandhöhe wird von 10,0 auf 11,5 m erhöht.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zukünftig bis zu einer Höhe von max. 8,5 m zulässig, Stützwände sind bis zu einer Sichthöhe von max. 3,5 m zulässig.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird überarbeitet und konkretisiert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Planteil dargestellt und damit rechtsverbindlich festgesetzt. Auch werden konkrete Festsetzungen zum Grundwasserschutz und zur Behandlung von Oberflächenwasser formuliert.

Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom Bauherrn vorgelegt werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen in diesem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden. Der Freiflächengestaltungsplan wird zum Inhalt der Baugenehmigung.

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Ursprungs-/ Änderungsbebauungsplan M=1/2000



Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Staatsstraße St 2139 („Wetzeller Straße“). So ist das Baugebiet über die Staatsstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrtsstraße mit Anbindung über eine Linksabbiegespur an die Staatsstraße St 2139.

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan, neue Straßenflächen müssen nicht geplant werden. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist gesichert.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser aus der Erschließungsstraße wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Osten des Baugebiets zugeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen je Parzelle maximal 10 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rigolen) mit einem Rückhaltevolumen gem. DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) mit einer Jährlichkeit von 1 in 5 Jahren zu errichten. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist wünschenswert und zulässig.

Schmutzwasser

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets wird über das örtliche Trinkwassernetz des städtischen Wasserwerks sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Energieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebiets wird durch das örtliche Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt. Die Stromversorgung ist gesichert.

Umweltfaktoren

Der Ursprungsbebauungsplan „An der Wetzeller Straße“ stammt aus dem Jahr 2010. Seitdem besteht in dem Bebauungsplangebiet gültiges Baurecht, das die Realisierung von Gewerbebauten ermöglicht. Das Baugebiet befindet sich in exponierter und landschaftlich sensibler Lage.

Orts-/Landschaftsbild

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine Erhöhung der maximalen Gebäudelänge und Wandhöhe. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht korrigiert, die Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zukünftig bis zu einer Höhe von max. 8,5 m zulässig, Stützwände sind bis zu einer Sichthöhe von max. 3,5 m zulässig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird überarbeitet und konkretisiert. Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen auf der Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll durch die Ausbildung eines abgestuften Waldrandes im Südwesten, eine Eingrünung im Südosten, einen Gehölzstreifen zur Staatsstraße und die Pflanzung mehrere Einzelbäume innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs zukünftig klar festgesetzt werden.

Die Gebäude werden mit diesen Maßnahmen naturverträglich in die umgebende Landschaft eingebunden. Die Eingrünung zur Staatsstraße minimiert die negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Als Leitbild für die Eingrünung dienen die vorhandenen Gehölzstrukturen in der Umgebung des Planungsgebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Orts-/Landschaftsbild“ sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Arten-/Lebensgemeinschaften

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird überarbeitet und konkretisiert. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist nicht erforderlich. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten-/Lebensgemeinschaften“ sind nicht zu erwarten.

Mensch/Emissionen

Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch/Emissionen“ sind nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Die Wertigkeit wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich verändert oder reduziert. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ sind nicht zu erwarten.

Boden/Wasser

Die überbaubaren Flächen werden im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan nicht vergrößert. Es werden zukünftig konkrete Festsetzungen zum Grundwasserschutz und zur Behandlung von Oberflächenwasser formuliert bzw. festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden/Wasser“ sind nicht zu erwarten.

Kultur-/Sachgüter

Das Plangebiet ist mit Gewerbebauten bebaut, die über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung erweitert und daher nicht nachteilig verändert. Vielmehr werden durch eine Bebauung neue Sachgüter hinzugefügt. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Kultur-/Sachgüter“ sind nicht zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt einen 5-reihigen Gehölzstreifen zur Staatsstraße und zur freien Landschaft fest. Diese Festsetzung ist kaum umsetzbar. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll überarbeitet und konkretisiert werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll durch die Ausbildung eines abgestuften Waldrandes im Südwesten, eine Eingrünung im Südosten, einen Gehölzstreifen zur Staatsstraße und die Pflanzung mehrere Einzelbäume innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs erfolgen.

Von besonderer Bedeutung ist die Eingrünung zur Staatsstraße. Diese Eingrünung ist dringend erforderlich, um die Gebäude naturverträglich in die umgebende Landschaft einzubinden und die negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. So muss die Baumpflanzung zur Staatsstraße mit Bäumen I. Ordnung und mit Obstbaumhochstämmen erfolgen. Nadelgehölze, fremdländische Gehölze und Zierformen (z.B. Säulen-, Pyramiden- oder Kugelformen) sind nicht geeignet, den Landschaftsraum positiv zu prägen. Die Baumreihe muss durch eine mindestens einreihige – besser zweireihige Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern ergänzt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht muss auch die bestehende Baumreihe im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 382/5 (Fa. Küppers) durch eine Strauchpflanzung ergänzt werden.

Die Pflanzung der festgesetzten Obstbäume im Süden des Geltungsbereichs muss mit Hochstämmen mit einer Stammhöhe von mindestens 180 cm und einem Stammumfang (StU) von mind. 7 bis 8 cm erfolgen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Planteil dargestellt. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist das Baufenster mit einem Abstand von ca. 20 m zum Waldrand dargestellt. Der Waldrand soll in Abstimmung mit dem Forstamt ökologisch aufgewertet und abgestuft werden. In der Folge kann das Baufenster im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan in Richtung Waldrand verschoben werden.

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen auf der Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild. Als Leitbild für die Eingrünung dienen die vorhandenen Gehölzstrukturen in der Umgebung des Planungsgebietes.

Im Ursprungsbebauungsplan sind Gehölzpflanzungen in einer Größenordnung von max. 6.550 m² festgesetzt. Dieser Flächenbedarf deckt sich mit den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Änderungsbebauungsplan dargestellt und damit festgesetzt sind. Diese Ausgleichsfläche wird durch die Pflanzung von mindestens 7 weiteren Großbäumen, 21 Obstbaumhochstämmen, 250 m (mind.) einreihige Strauchpflanzung, 125 m² mehrreihige Strauchpflanzung und durch die Ausbildung eines abgestuften Waldrandes erreicht. Es ergibt sich folgende Flächenbilanzierung.

Ursprungsbebauungsplan

Gehölzstreifen, -pflanzung: 6.550 m²

Änderungsbebauungsplan

11 Großbäume Bestand 660 m²

7 Großbäume I. Ordnung 630 m²

21 Obstbaumhochstämmen 1.260 m²

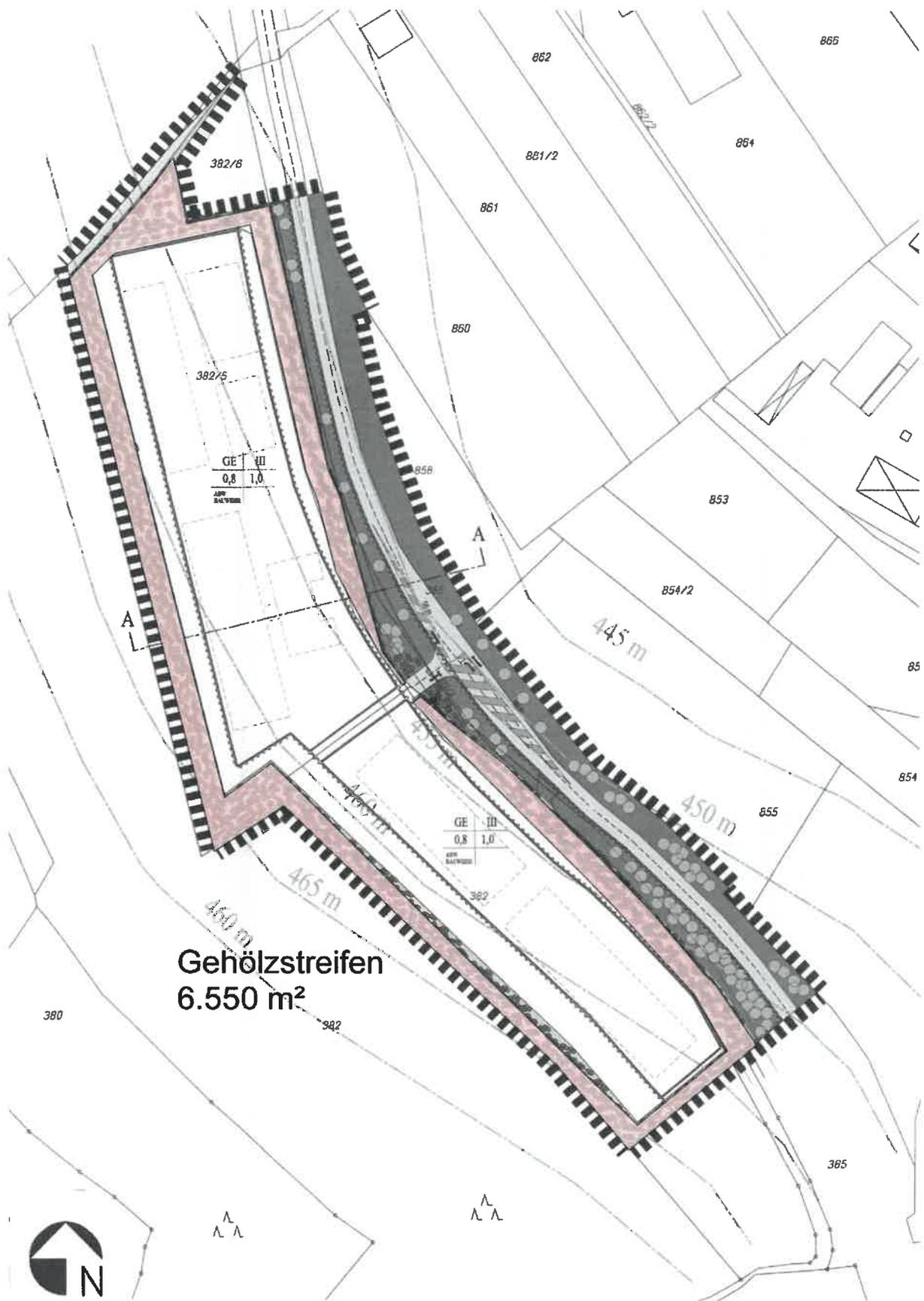
250 m Strauchpflanzung (mind. einreihig, Breite 1,5 m) 375 m²

125 m² Strauchpflanzung mehrreihig 125 m²

7.000 m² abgestufter Waldrand, Faktor 0,5 3.500 m²

Summe 6.550 m²

Ausgleichsmaßnahmen Ursprungsbebauungsplan M=1/2000



B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden für die nachfolgend aufgeführten Unterpunkte künftig folgende textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Textliche Festsetzung - bisher	Textliche Festsetzung – neu
4. Bauweisen und Baugrenzen	4. Bauweisen und Baugrenzen
4.1 Abweichende Bauweise: Gebäude bis max. 100 m	4.1 Abweichende Bauweise: Gebäude bis max. 120 m
6. Gestaltung der baulichen Anlagen	6. Gestaltung der baulichen Anlagen
6.1 Zulässig sind flachgeneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer) mit einer zulässigen Dachneigung von 15 ° bis 30°; Hauptfirstrichtung parallel zur langen Gebäudeseite.	6.1 Zulässig sind flachgeneigte Dächer (Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer) mit einer zulässigen Dachneigung von 15 ° bis 30°; Flachdächer sind begrünt oder bei Ausbildung als Dachterrasse zulässig.
6.5 Wandhöhe: traufseitig max. 10,00 m ab festgesetztem Gelände bezogen auf ü. NN von +454,00 bis 457,00, im Normalfall auf +455,50 m. (siehe Schnittzeichnung A-A)	6.5 Wandhöhe: taufseitig max. 11,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.
	6.7 Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 200 m ³ zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für ein Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen muss zusätzlich zu den Festsetzungen im Planteil ein mittel- oder kleinkroniger Baum (z.B. Obstbaum) auf dem Baugrundstück angepflanzt werden.
7. Lage und Gelände	7. Lage und Gelände
7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Übergänge von festgesetztem Gelände zum natürlichen Gelände sind weich, d.h. möglichst ohne steile Böschungen und Stützwänden zu gestalten; Florwände und Gabionenwände sind zugelassen.	7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 8,5 m zulässig. Die Übergänge von festgesetztem Gelände zum natürlichen Gelände sind abzuböschten oder mit Stützwänden zu gestalten; Stützwände sind mit einer Sichthöhe von max. 3,5 m zulässig. Die max. Sichthöhe von Stützwänden kann um die Höhe der Absturzsicherung überschritten werden – bei Verwendung einer transparenten Absturzsicherung.

Textliche Festsetzung - bisher	Textliche Festsetzung – neu
<p>9. Verkehrsflächen</p> <p>9.2 Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Ausführung hat mit versickerungsfähigen Belägen zu erfolgen, z.B. Betonpflaster mit Splitt oder Rasenfugensteinen. Zwischen den Stellplatzreihen sind in einem Abstand von 10 bis 15 m heimische Laubbäume anzupflanzen. Die Vegetationsfläche für einen großkronigen Laubbaum muss mind. 16 m² betragen.</p>	<p>9. Verkehrsflächen</p> <p>9.2 Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen. Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasserdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern muss entsprechend den Darstellungen im Planteil erfolgen.</p>
<p>11. Grünordnung</p> <p>11.6 Die Bepflanzung, vor allem entlang der Straße, ist mit einer mindestens 5-reihigen Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen auf einem ca. 8 m breiten Pflanzstreifen anzulegen. Je 2 m² ist ein Gehölz und alle 10 lfm versetzt je ein großkroniger und drei mittelkronige heimische Laubbäume zu pflanzen.</p>	<p>11. Grünordnung</p> <p>11.6 Bäume und Sträucher müssen entsprechend den Darstellungen im Planteil gepflanzt werden. Der abgestufte Waldrand muss entsprechend den Darstellungen im Planteil und in Abstimmung mit dem Forstamt ausgebildet werden. Es dürfen ausschließlich standortheimische Gehölze verwendet werden.</p>

Textliche Festsetzung - bisher	Textliche Festsetzung – neu
	<p>13. Grundwasserschutz ,Oberflächenwasser</p> <p>13.1 Das Niederschlagswasser aus der Erschließungsstraße wird dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt.</p> <p>13.2 Das anfallende Niederschlagswasser aus den Parzellen wird über einen neuen, öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Osten des Baugebiets zugeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen je Parzelle maximal 10 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rigolen) mit einem Rückhaltevolumen gem. DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) mit einer Jährlichkeit von 1 in 5 Jahren zu errichten. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).</p> <p>13.3 Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebiet werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Bad Kötzing zugeführt</p>
	<p>14. Gestaltung Waldrand</p> <p>14.1 Auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.000 m² ist ein abgestufter Waldrand mit Saum, Strauchmantel und Baummantel mit einer Tiefe von mind. 30 m herzustellen.</p> <p>14.2 Die Pflanzenarten des Strauchmantels und des Baummantels sind mit dem Forstamt abzustimmen. Zwischen Strauchmantel und Saum sind waldrandtypische Kleinstrukturen wie stehendes bzw. liegendes Totholz, Ast- und Reisighaufen, Erd- oder Steinhäufen oder offene Bodenstellen anzulegen.</p> <p>14.3 Der vorgelagerte, etwa 3 m breite Krautsaum soll vorwiegend aus Kräutern und Gräsern aus der Sukzession stammen und eine Pufferzone zur gärtnerischen Begrünung im Baugebiet bilden.</p>

Die nicht geänderten Punkte der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

C. Textliche Hinweise

1. Im Südwesten des Änderungsbereiches ist ein abgestufter Waldrand festgesetzt. Die dort vorhandenen Gehölze müssen teilweise beseitigt werden. Bei der Beseitigung der Gehölzstrukturen sind die zeitlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu berücksichtigen, d.h. die Gehölze und Gebüsche dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 28.02. abgeschnitten werden. Vor der Beseitigung ist zudem der besondere Artenschutz gem. § 22 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen und zu prüfen, ob Tiere besonders geschützter Arten oder deren Lebensstätten von der Maßnahme betroffen sind.
2. In den textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass Stützwände mit einer Höhe von max. 3,5 m errichtet werden dürfen. Aus gestalterischen Gründen sollten Stützmauern als Trockenmauern erstellt werden. Diese könnten nach Belieben mit trockenresistenten Steingartenpflanzen bepflanzt werden, so dass eine optisch attraktive Anlage entsteht, die außerdem als Lebensraum für spezielle Pflanzen, Insekten (Blütenbesucher, aber auch Käfer) und Tiere (Zauneidechsen) dient.
3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzing wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten des Grundwassers durch Einbringen des Baukörpers). Für notwendige Bauwasserhaltungen sind die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse rechtzeitig vorher beim Landratsamt Cham einzuholen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

6. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.
7. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen grundsätzlich zulässig, sie sollten jedoch nicht aufgeständert werden.
8. Für das im Plan festgelegte Bauvorhaben ist im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom Bauherrn vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird (siehe textliche Festsetzungen Ursprungsbebauungsplan).

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 23.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 17.09.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2022 bis 19.09.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.09.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ in der Fassung vom 20.09.2022 als Satzung beschlossen.
5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ wurde am 20.09.2022 ausgefertigt.
6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ wurde am 01.12.2022 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.

Die Festsetzungen zur vorliegenden Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Wettzeller Straße“ innerhalb des Änderungsbereichs.

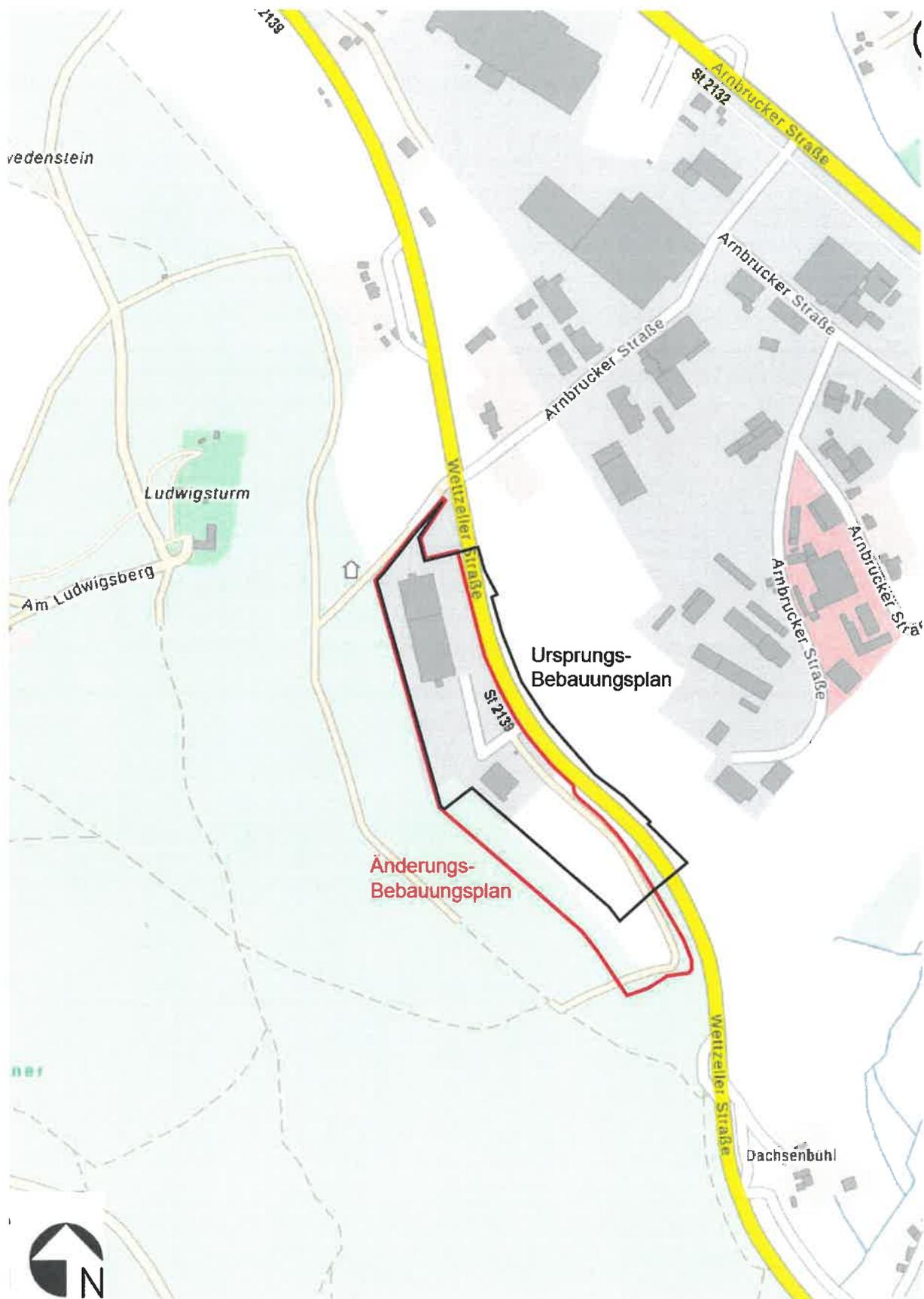
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, 01.12.2022

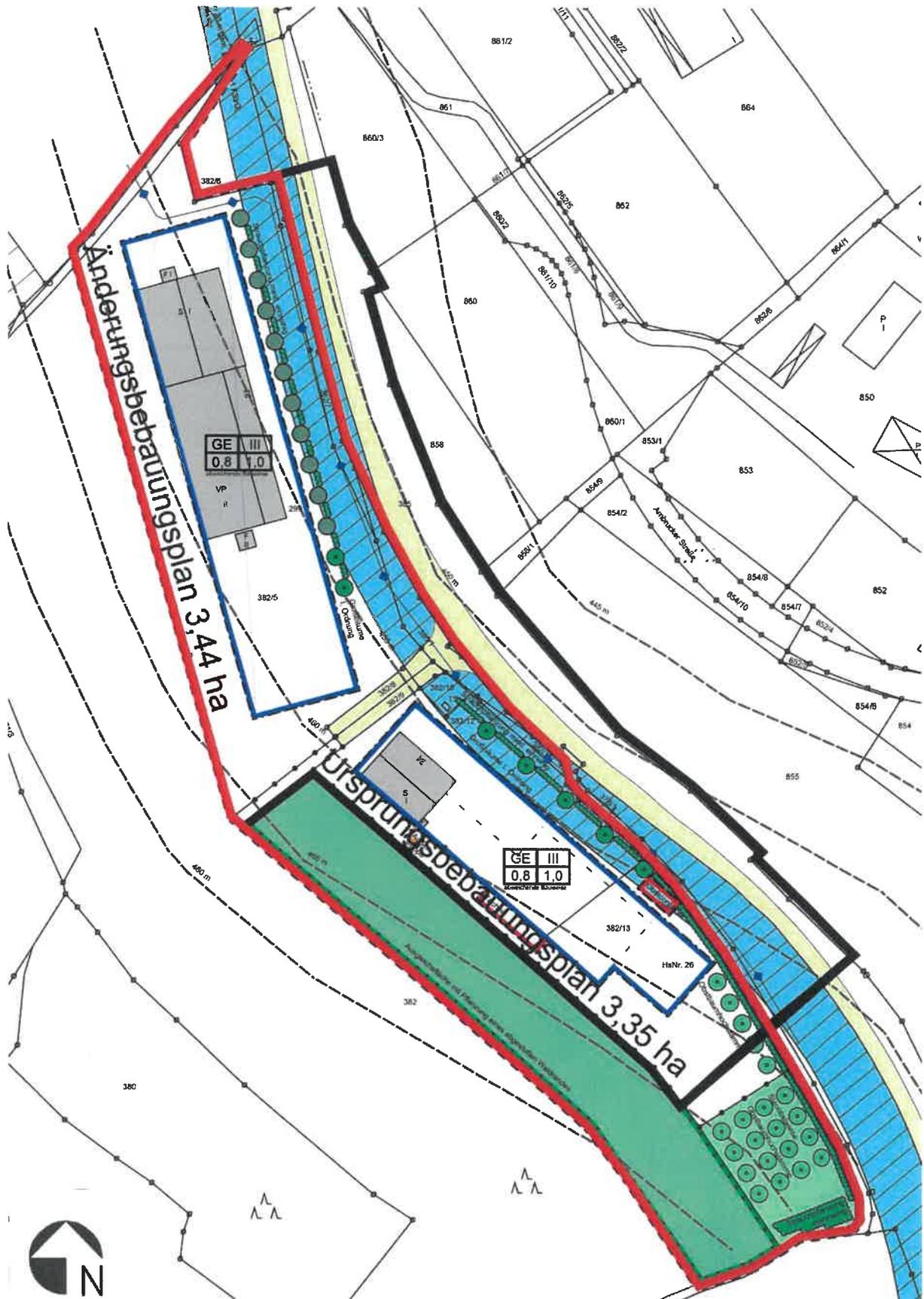



Markus Hofmann
Erster Bürgermeister

E. Übersichtslageplan M=1/5000



F. Übersichtslageplan M=1/2000

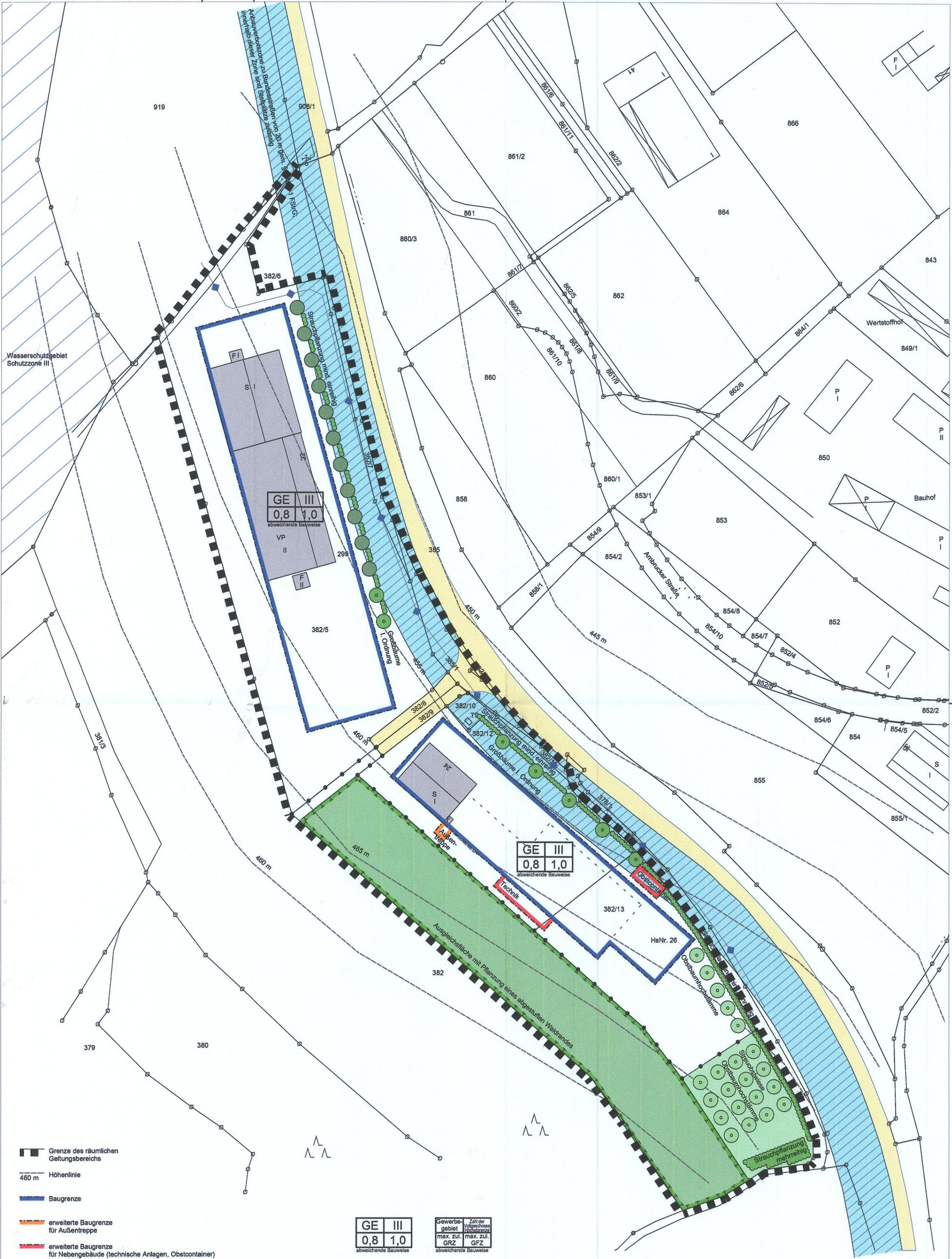




GE	III
0,8	1,0
ABW. BAUWEISE	

GE	III
0,8	1,0
ABW. BAUWEISE	

Bebauungsplan M=1/1000
 An der Wetzeller Straße
 Ursprungsbebauungsplan



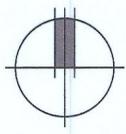
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 460 m Höhenlinie
- Baugrenze
- erweiterte Baugrenze für Außentreppe
- erweiterte Baugrenze für Nebengebäude (technische Anlagen, Obstcontainer) Wandhöhe max. 3,0 ab geplanter Geländeoberkante

GE	III
0,8	1,0
abweichende Bauweise	

Gewerbegebiet	Zahl der Vollgeschosse
max. zul. GRZ	max. zul. GFZ
abweichende Bauweise	

- Streuobstwiese
- Anbauverbotszone
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Großbaum I. Ordnung
- zu pflanzender Obsthochstamm
- zu pflanzende Sträucher mind. einreihig

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



Bebauungsplan M=1/1000
An der Wettzeller Straße
Änderungsbebauungsplan
20.09.2022
Seite 20 von 20