

1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Bad Kötzing
Cham
Oberpfalz



Begründung

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ 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 gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die überplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 8.000 m² (Wohnbaufläche × GRZ = ca. 20.000 m² × 0,4) und liegt somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m².

Die naturschutzrechtlichen Grundlagen haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zur Urfassung 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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ nicht berührt.

Die Änderung betrifft den kompletten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Ramsried“. Der Bebauungsplan „Ramsried“ wurde am 23.11.2000 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt ein durchgängiges Baufenster über alle 15 Bauparzellen fest – mit einem definierten Abstand zum Straßenraum und zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Zur freien Landschaft (entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs) wird eine Eingrünung des Baugebiets mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Inzwischen sind fast alle Baugrundstücke bebaut. Das Baugebiet „Ramsried“ grenzt im Norden und Westen an das vorhandene Siedlungsgebiet an. Mit dem Bebauungsplan „Ramsried – 1. Erweiterung“ wurde das Baugebiet 2015 um 3 Bauparzellen nach Süden erweitert. Mit dem Bebauungsplan „Ramsried – 2. Erweiterung“ wurde das Baugebiet 2018 um 8 Bauparzellen nach Osten erweitert. Somit liegen die Nebengebäude ausnahmslos im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete und nicht zur freien Landschaft.

Auf mehreren Baugrundstücken wurden Nebengebäude außerhalb des Baufensters errichtet. Es handelt sich hier um verfahrensfreie Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von weniger als 75 m³. Die Bauherren haben es versäumt, für diese Nebengebäude die notwendigen Befreiungen zu beantragen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ soll das Baurecht für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von weniger als 75 m³ klar geregelt werden. Zum einen werden die bereits errichteten Nebengebäude außerhalb des Baufensters „legalisiert“. Zum anderen wird für die restlichen Grundstücke, auf denen noch kein Nebengebäude außerhalb des Baufensters steht, dasselbe Baurecht ermöglicht. Da die Nebengebäude ausnahmslos an vorhandene Siedlungsgebiete angrenzen, ist diese Bebauungsplanänderung begründbar.

Textliche Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden für die nachfolgend aufgeführten Unterpunkte künftig folgende textliche Festsetzungen festgesetzt. Die nicht geänderten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

Gegenüberstellung: Bisherige Festsetzungen – Neue Festsetzungen

Bisher	Neu
<p>5.0 Garagen und Nebengebäude</p> <p>Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzugleichen. Die max. Wandhöhe darf im Mittel 3 m nicht übersteigen. Aneinandergrenzende Garagen sind gestalterisch anzugleichen.</p> <p>Die Tiefe des Stauraums vor Garagen beträgt mind. 5,50 m.</p>	<p>5.0 Garagen und Nebengebäude</p> <p>Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzugleichen. Die max. Wandhöhe darf im Mittel 3 m nicht übersteigen. Aneinandergrenzende Garagen sind gestalterisch anzugleichen.</p> <p>Die Tiefe des Stauraums vor Garagen beträgt mind. 5,50 m.</p> <p>Nebengebäude (z.B. Holzlege, Geräteschuppen) sind außerhalb der Baugrenzen nur mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 75 m³ zulässig.</p> <p>Es ist dabei nur maximal 1 Nebengebäude pro Bauparzelle außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich für ein Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen muss ein mittel- oder kleinkroniger Baum laut Pflanzliste (z.B. Obstbaum) auf dem Baugrundstück angepflanzt werden.</p> <p>Nebengebäude müssen einem Mindestabstand von 3,0 m zum Straßenraum einhalten.</p>

HINWEIS: Die Ergänzungen ggü. dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind grau hinterlegt.

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 Bad Kötzing die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ i.d.F. vom 12.04.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ ist der Lageplan i.d.F. vom 12.04.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung
- ⇒ Textliche Festsetzungen
- ⇒ Verfahrensvermerke

§ 3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 07.02.2023




Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 21.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ramsried" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ i.d.F. vom 25.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 02.03.2022 hingewiesen.


Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ramsried“ i. d. F. vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2022 mit Fristsetzung bis 11.04.2022 beteiligt.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.04.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ramsried" i. d. F. vom 12.04.2022 im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 07.02.2023




Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 08.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Ramsried" 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 08.02.2023




Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

Lageplan M=1/1000

Es erfolgen keine Änderungen und/oder Ergänzungen im Planteil des Bebauungsplanes „Ramsried“. Der Planteil bleibt unverändert rechtskräftig.



Die Firstrichtung ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Begrenzung der überbaubaren Fläche anzuordnen.
 Stellplatzbedarf: je Einfamilienhaus: 2 Stellplätze
 je Wohnung: 1,5 Stellplätze
 Parzellen 6-11 und 15 sind auf 5m Tiefe ab Straßenbegrenzung als Vorgärten ohne Einfriedung zu erstellen (nichtüberbaubarer Vorgartenbereich)



max. GRZ = 0,4
 max. GFZ = 0,8
 max (II)