

Deckblatt

O.Nr. 12.07 Traidersdorf-Steinbühl-Höfing



Anlage Nr. 1

Zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG für die Ortsteile "Traidersdorf-Steinbühl-Höfing" der Stadt Kötzing

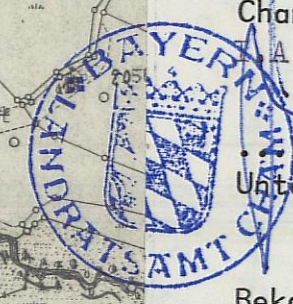
vom 29. Mai 1979

Genehmigt durch das Landratsamt Cham

am 18.7.1979

Cham, den 18.7.1979

Unterschrift
Thurner, ORR



Bekanntmachung der genehmigten Satzung

am 01. August 1979

Kötzing, den 01. 08. 1979
STADT KÖTZTING

Seidl
1. Bürgermeister



Satzung zur Ortsabrundung für die Ortsteile "Traidersdorf-Steinbühl-Höfing"
der Stadt Kötzing gem. § 34 Abs. 2 BBauG

Gemäß § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz -BBauG- i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) i. V. m. Art. 23 und 24. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. 1. 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung erläßt die Stadt Kötzing folgende

S A T Z U N G :

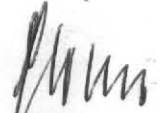
§ 1

Die im Sinne des § 34 Abs. 1 BBauG im Zusammenhang bebauten Ortsteile Traidersdorf, Steinbühl und Höfing der Stadt Kötzing werden wie in dem als Anlage Nr. 1 dieser Satzung beigefügten Lageplan M 1 : 5000 i. d. F. vom 29. 5. 1979 durch Braunumrandung gekennzeichnet, abgegrenzt.

§ 2

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kötzing, den 09. Juli 1979
STADT KÖTZTING


Seidl
1. Bürgermeister



Genehmigungsvermerk:

Vorstehende Satzung wurde durch das Landratsamt Cham mit Ent-
schließung vom 18.7.1979 Sg.51-61o-K
genehmigt.

Cham, den 18.7.1979
Landratsamt Cham
i.A.

.....
Unterschrift
Thurner, ORR



Bekanntmachungsvermerk:

Die genehmigte Satzung wurde durch Anschlag an die Amtstafel im
Rathaus Kötzing am 01. August 1979 und durch Veröffentlichung
in den beiden Kötztlinger Tageszeitungen am 01. August 1979
bekanntgemacht.

Kötzing, den 01. August 1979
STADT KÖTZTING


Seidl
1. Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 12.07.I

Traidersdorf-Steinbühl-Höfing 1. Änderung

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil

„Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“

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



Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	3
1. Geltungsbereich	
2. Planungsanlass und -ziele	
3. Flächennutzungsplan	
4. Voraussetzungen für eine Ortsabrundungssatzung	
5. Grünordnung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
6. Ver- und Entsorgung, Erschließung	
7. Immissionen	
8. Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung	
B. Hinweise	8
C. Satzung	9
D. Verfahrensvermerke	11
E. Anlage – Artenliste	12
F. Übersichtslageplan M=1/10.000	13
G. Legende	14
H. Lageplan M=1/5.000	15
I. Lageplan M=1/2.000	16

A. Begründung

1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung gilt für den bestehenden Innenbereich (ursprünglicher Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“) und für den ergänzten Innenbereich (Einbeziehungsfläche).

Der bestehende Geltungsbereich umfasst die Grundstücks Fl.-Nrn. 1 Teilfläche, 8, 8/1, 9, 11 Teilfläche, 11/1, 11/2, 11/7 Teilfläche, 11/15 Teilfläche, 11/16, 13/1, 14/2, 15, 15/1, 15/2 Teilfläche, 15/4, 16, 17/1, 19, 19/3, 20, 26, 26/1, 26/2, 26/3 Teilfläche, 26/8, 26/9, 33/2 Teilfläche, 33/4 Teilfläche, 33/5, 87, 130, 130/2, 130/3, 132, 132/2, 132/3, 175 Teilfläche, 714 Teilfläche, 716 Teilfläche, 717 Teilfläche, 718, 721, 721/1, 722 Teilfläche, 730 Teilfläche, 730/3, 730/4, 730/5, 730/6, 730/7, 730/8, 730/9, 730/10, 730/11, 730/12, 730/13, 730/14, 730/15, 730/16, 730/17, 730/18, 730/20, 730/21 Teilfläche, 730/22 Teilfläche, 731, 731/1, 731/4, 731/5, 731/6, 737 Teilfläche, 745 Teilfläche, 756 Teilfläche 761 Teilfläche, 761/1 Teilfläche, 763 Teilfläche, 764 Teilfläche, 766 Teilfläche, 769/2, 769/4 Teilfläche, 769/5, 770, 770/1, 770/2, 770/3, 770/4, 774, 774/1, 774/2, 774/3 Teilfläche, 782, 786, 786/1, 822/2 Teilfläche, 829 Teilfläche, 829/1 Teilfläche, 829/2 Teilfläche, 831 Teilfläche, 831/1, 833/1, 833/2, 833/3, 833/4, 833/5, 833/6, 833/7, 833/8, 833/9, 833/10, 833/11, 833/12, 833/13, 834, 834/4, 834/7, 834/9, 834/10, 834/12 Teilfläche, 834/13, 834/14, 834/15, 834/16, 834/17, 834/18, 834/19, 837/1, 850 Teilfläche, 881/1, 881/3 Teilfläche, 883 Teilfläche, 883/1 Teilfläche, alle Gemarkung Traidersdorf.

Der ergänzte Innenbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7 (Teilfläche), 11/11, 11/12, 332 (Wegegrundstück), 763 (Teilfläche Wegegrundstück), 764 (Teilfläche) und 769/4 der Gemarkung Traidersdorf.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M=1/5.000 und M=1/2.000.

2. Planungsanlass und -ziele

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 29.06.2021 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ beschlossen. Hauptanlass ist eine Bauanfrage für das Grundstück Fl.-Nr. 764 der Gemarkung Traidersdorf. Im Einbeziehungsgebiet (ergänzter Innenbereich) sollen außerdem auch die restlichen bereits bebauten Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs der derzeit noch rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Traidersdorf“ berücksichtigt werden.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohn- und Mischbebauung begründen. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Erschließung, Wasser und Kanal) vorhanden sind und durch den Einbeziehungsgebiet an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Die Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich liegt vor, da diese Einbeziehungsflächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt sind.

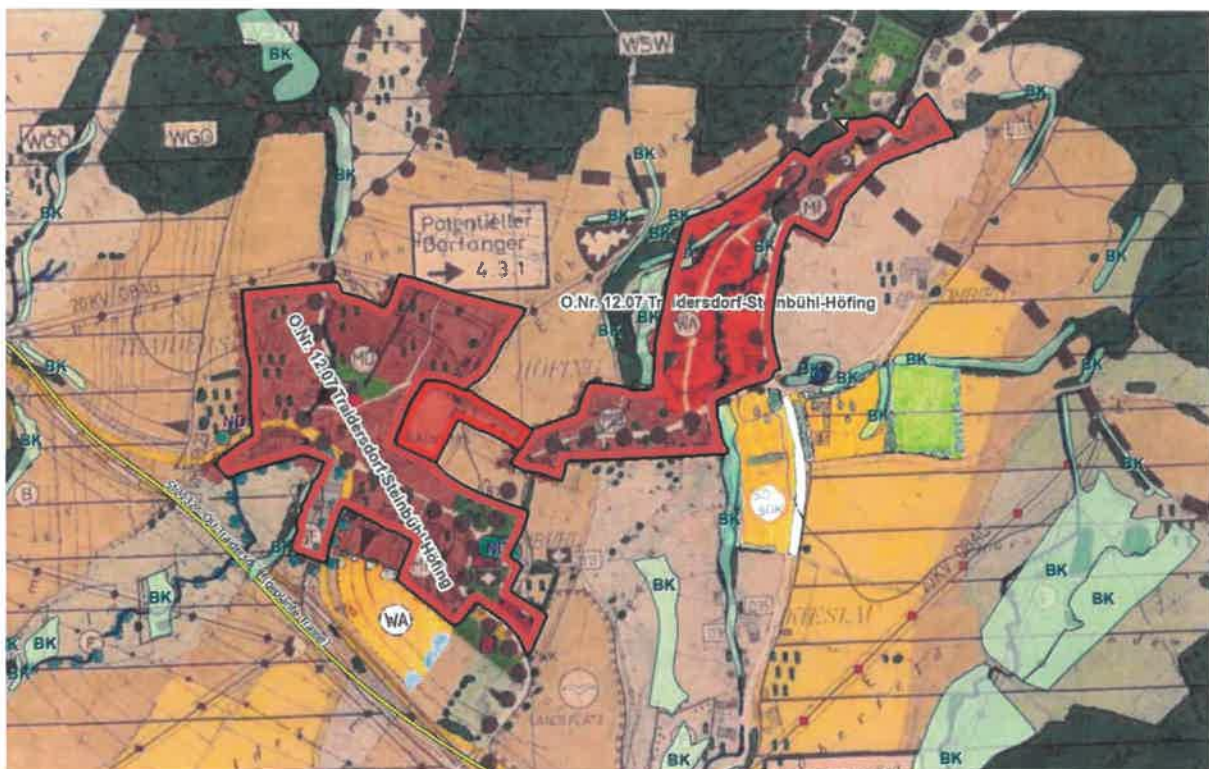
Daneben soll auch das Bauplanungsrecht für den gesamten Geltungsbereich – Bestand und Einbeziehung – klar geregelt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ werden mit dieser Satzung eindeutige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sowohl für den Bestands- als auch für den Einbeziehungsgebiet. Der

Geltungsbereich der Ortsabordnungssatzung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung mit Satteldach. Um ein homogenes Gesamtbild zu schaffen und zu erhalten, soll zukünftig für Gebäude eine Festsetzung zur Ausbildung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 30° gelten.

3. Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich der bestehenden Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ ist als ungeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Diese Innenbereichsflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzing als gemischte Bauflächen (MD – Dorfgebiet und MI – Mischgebiet) dargestellt, im Ortsteil Höfing ist eine Teilfläche als Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Im Südwesten grenzt das Wohnbaugebiet (WA) „Kirchfelder“ an, im Südosten das Sondergebiet (SO) „Landsitz Gut Ulmenhof Bonried“.



Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzing ist die Einbeziehungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich.

Die planungsrechtliche Beurteilung dieser Flächen muss daher (noch) nach § 35 BauGB erfolgen. Durch diese Satzung wird der in § 1 der Satzung genannte Geltungsbereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ zugeordnet. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Bebauung im Bereich der Einbeziehungsflächen geschaffen werden. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ soll zusätzliches Bauland für den örtlichen Eigenbedarf geschaffen werden. Zudem soll das Bauplanungsrecht für alle bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung klar geregelt werden.

Die im Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ grenzt im Westen an.

4. Voraussetzungen für eine Ortsabrundungssatzung

Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels Ortsabrundungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohn- und Mischbebauung geschaffen werden. Die Grundstücke im Bereich der Einbeziehungsfläche schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Mit der Bebauung wird die Siedlung städtebaulich verträglich abgerundet. Bei einer Einbeziehung muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet sein. Im Bereich der Einbeziehungsfläche werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die genannten Grundstücke, einschließlich ihres näheren Umfeldes, tangieren keine ausgewiesenen Schutzgebiete, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind nicht betroffen. Die Grundstücke im Einbeziehungsgebiet werden landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland bewirtschaftet. Der vorhandene Gehölzstreifen im Norden der Einbeziehungsfläche befindet sich außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs.

5. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Damit die Bauvorhaben auf der Einbeziehungsfläche (bisherige Außenbereichsfläche) verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensation für den Eingriff werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Außerdem ist alle 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensense“ zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil dieser Satzung.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Grundstücke Fl.-Nr. 764 und für die nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 769/4 (jeweils Gemarkung Traidersdorf) notwendig. Die überplante Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und es sind keine ökologisch wertvollen Strukturen betroffen. Ein Ausgleichsflächenfaktor von 0,35 (Typ B, Kategorie I) erscheint für beide Flächen angemessen. Daraus ergibt sich für die Fl.-Nr. 764 bei einer Eingriffsfläche von 1.900 m² ein Ausgleichsbedarf von 665 m² und bei der nördlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 769/4 (jeweils Gemarkung Traidersdorf) bei einer Eingriffsfläche von 790 m² ein Ausgleichsbedarf von 276 m².

Der vorhandenen Gehölzstreifen im Norden des Wegegrundstücks 762 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabordnungssatzung. Flächen mit einer höheren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild oder gar Biotopflächen sind von der Planung nicht berührt. Durch die 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ werden keine forstlichen Belange berührt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden.

6. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Trinkwassernetz. Die Abwasserbeseitigung (Mischsystem) erfolgt durch das städtische Kanalnetz. Die elektrische Versorgung erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH.

Anfallendes Regenwasser von Dach- und Erschließungsflächen soll, soweit technisch machbar, vor Ort einer Versickerung zugeführt werden. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig, bei einer geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sollen diese Materialien vermieden werden.

Gewässerbenutzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung können erlaubnispflichtig sein. Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Entwässerungseinrichtungen im Eingabeplan darzustellen. Die Rahmenbedingungen für geplante Einleitungen in den Vorfluter müssen möglichst konkret geklärt werden (z.B. angeschlossene Flächen, Einleitungsstellen, Rückhaltung, usw.).

7. Immissionen

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

8. Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung

Für alle Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung (bestehende Ortsabrundung und Einbeziehungsbereich) gilt, dass sich diese in Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen. Dies betrifft insbesondere auch die Bauhöhen und Bauformen (z.B. Wandhöhe, Dachausbildung). In der weiteren baulichen Entwicklung soll die vorhandene Siedlungsstruktur möglichst weitergeführt werden. Mit der Orientierung an der Umgebung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 1 BayBO getroffen werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung mit Satteldach. Das Ortsbild wird insbesondere durch Gebäude mit einer Dacheindeckung in Rot-, Rotbraun- und Grautönen sowie einer Dachneigung zwischen 20° und 30° dominiert. Um ein homogenes Gesamtbild zu schaffen, ist die Festsetzung der Dachneigung als Satteldach mit 10° bis 30° angebracht. Es kann eine ein- bis zweigeschossige Bauweise gewählt werden. Zur Dacheindeckung sollen in Übereinstimmung mit dem Bestand ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Braun-, Grau- oder Anthrazittönen verwendet werden.

B. Hinweise

1. Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht. Der Bauherr hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. 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.
4. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen.
5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
6. Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet werden.
7. Artenschutz
Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Allerdings können die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die extensiven Wiesenbereiche Lebensraum für besonders- oder streng geschützte Arten sein. Bei geplanten Eingriffen in diese Lebensräume sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab zu prüfen.

Nach Art. 39 BNatSchG ist zum allgemeinen Artenschutz ein Rückschnitt bzw. die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

Nach Art. 16 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Ist eine Beseitigung zwingend erforderlich, kann eine Ausnahme auf Antrag nach Art. 23 BayNatSchG erteilt werden, wenn ein Ausgleich im selben Umfang erfolgt.

8. Ausgleichsflächen
Der Ausgleich ist im Geltungsbereich der Ortsabordnungssatzung durch die Festsetzungen gesichert. Eine mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke und Einzelbäume der Artenliste Regensenke auf dem Grundstück sowie entsprechende Baumpflanzungen (alle 250 m²) werden als Ausgleich angerechnet.

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches müssen durch Eintrag im Grundbuch dinglich gesichert werden.

9. Immissionsschutz
Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben, den landwirtschaftlichen Flächen und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen werden.

C. Satzung

Die Stadt Bad Kötzing, Landkreis Cham, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung per Satzungsbeschluss vom 12.04.2022.

1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL „TRAIDERSDORF – STEINBÜHL – HÖFING“

§ 1 Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung gilt für den bestehenden Innenbereich (ursprünglicher Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“) und für den ergänzten Innenbereich (Einbeziehungsfläche).

Der bestehende Geltungsbereich umfasst die Grundstücks Fl.-Nrn. 1 Teilfläche, 8, 8/1, 9, 11 Teilfläche, 11/1, 11/2, 11/7 Teilfläche, 11/15 Teilfläche, 11/16, 13/1, 14/2, 15, 15/1, 15/2 Teilfläche, 15/4, 16, 17/1, 19, 19/3, 20, 26, 26/1, 26/2, 26/3 Teilfläche, 26/8, 26/9, 33/2 Teilfläche, 33/4 Teilfläche, 33/5, 87, 130, 130/2, 130/3, 132, 132/2, 132/3, 175 Teilfläche, 714 Teilfläche, 716 Teilfläche, 717 Teilfläche, 718, 721, 721/1, 722 Teilfläche, 730 Teilfläche, 730/3, 730/4, 730/5, 730/6, 730/7, 730/8, 730/9, 730/10, 730/11, 730/12, 730/13, 730/14, 730/15, 730/16, 730/17, 730/18, 730/20, 730/21 Teilfläche, 730/22 Teilfläche, 731, 731/1, 731/4, 731/5, 731/6, 737 Teilfläche, 745 Teilfläche, 756 Teilfläche 761 Teilfläche, 761/1 Teilfläche, 763 Teilfläche, 764 Teilfläche, 766 Teilfläche, 769/2, 769/4 Teilfläche, 769/5, 770, 770/1, 770/2, 770/3, 770/4, 774, 774/1, 774/2, 774/3 Teilfläche, 782, 786, 786/1, 822/2 Teilfläche, 829 Teilfläche, 829/1 Teilfläche, 829/2 Teilfläche, 831 Teilfläche, 831/1, 833/1, 833/2, 833/3, 833/4, 833/5, 833/6, 833/7, 833/8, 833/9, 833/10, 833/11, 833/12, 833/13, 834, 834/4, 834/7, 834/9, 834/10, 834/12 Teilfläche, 834/13, 834/14, 834/15, 834/16, 834/17, 834/18, 834/19, 837/1, 850 Teilfläche, 881/1, 881/3 Teilfläche, 883 Teilfläche, 883/1 Teilfläche, alle Gemarkung Traidersdorf.

Der ergänzte Innenbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7 (Teilfläche), 11/11, 11/12, 332 (Wegegrundstück), 763 (Teilfläche Wegegrundstück), 764 (Teilfläche) und 769/4 der Gemarkung Traidersdorf.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M=1/5.000 und M=1/2.000 i.d.F. vom 12.04.2022.

§ 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Als Eingrünung der neu geplanten Baufläche ist zur freien Landschaft hin eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. Dabei ist mindestens alle 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Außerdem ist alle 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumarten (z.B. Vogelbeere, Feldahorn) zu pflanzen. Es sind dabei ausschließlich standortheimische Laubgehölze aus der „Artenliste Regensense“ zu verwenden. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt für alle bisherigen Außenbereichsflächen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Grundstücke Fl.-Nr. 764 und die nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 769/4 (jeweils Gemarkung Traidersdorf) notwendig. Es gilt ein Ausgleichsfächenfaktor von 0,35 (Typ B, Kategorie I). Daraus ergibt sich für die Fl.-Nr. 764 ein Ausgleichsbedarf von 665 m² und bei der nördlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 769/4 (jeweils Gemarkung Traidersdorf) ein Ausgleichsbedarf von 276,6 m². Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen. Mit den Bauunterlagen ist ein entsprechender Ausgleichsplan vorzulegen, indem unter Berücksichtigung des Beeinträchtigungsfaktors die notwendige Pflanzung textlich und planerisch dargestellt wird.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig. Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften für Neubauvorhaben im gesamten Geltungsbereich (Bestands- und Einbeziehungsfläche) der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ erlassen:

Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer traufseitigen Wandhöhe von max. 7,0 m (die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen, bezogen auf die Oberkante Urgelände).

Gebäudegestaltung:

Das Hauptgebäude ist mit einem Satteldach auszubilden, die Dachneigung kann zwischen 10° und 30° frei gewählt werden. Dachgauben sind zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Das Hauptgebäude ist als klarer, rechteckiger Baukörper auszubilden – mit einem Mindestverhältnis der Länge zur Breite von 4:3. Das Dach von Nebengebäuden ist bezüglich Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen (außer bei begrüntem Dächern).

Einfriedungen:

Es sind nur senkrechte Stabzäune aus Holz mit einer Höhe von max. 1,2 m erlaubt. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Beschränkung von Steingärten und -schüttungen:

Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung:

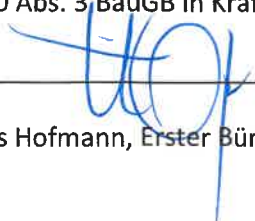
Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen. Nicht versickerbares (Überschuss-) Wasser soll über naturnahe Ableitungseinrichtungen (Mulden) und/oder Regenwasserzisternen gedrosselt und verzögert abgeleitet werden. Hinsichtlich des Wasserrechts sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten. Die Entwässerungseinrichtungen sind im Eingabeplan darzustellen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzing, den 08.02.2023




Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

Aufgestellt: Bad Kötzing, den 23.11.2021
Geändert: Bad Kötzing, den 25.01.2022
Geändert: Bad Kötzing, den 12.04.2022

D. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.06.2021 den Erlass der 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ in der Fassung vom 23.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.12.2021 bis 10.01.2022 beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ in der Fassung vom 23.11.2021 wurde in der Zeit vom 09.12.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.02.2022 bis 07.03.2022 beteiligt.

5. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ in der Fassung vom 25.01.2022 wurde in der Zeit vom 18.02.2022 bis 07.03.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 12.04.2022 die 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 12.04.2022 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 08.02.2023




Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ für den Bereich „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“ 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, den 09.02.2023



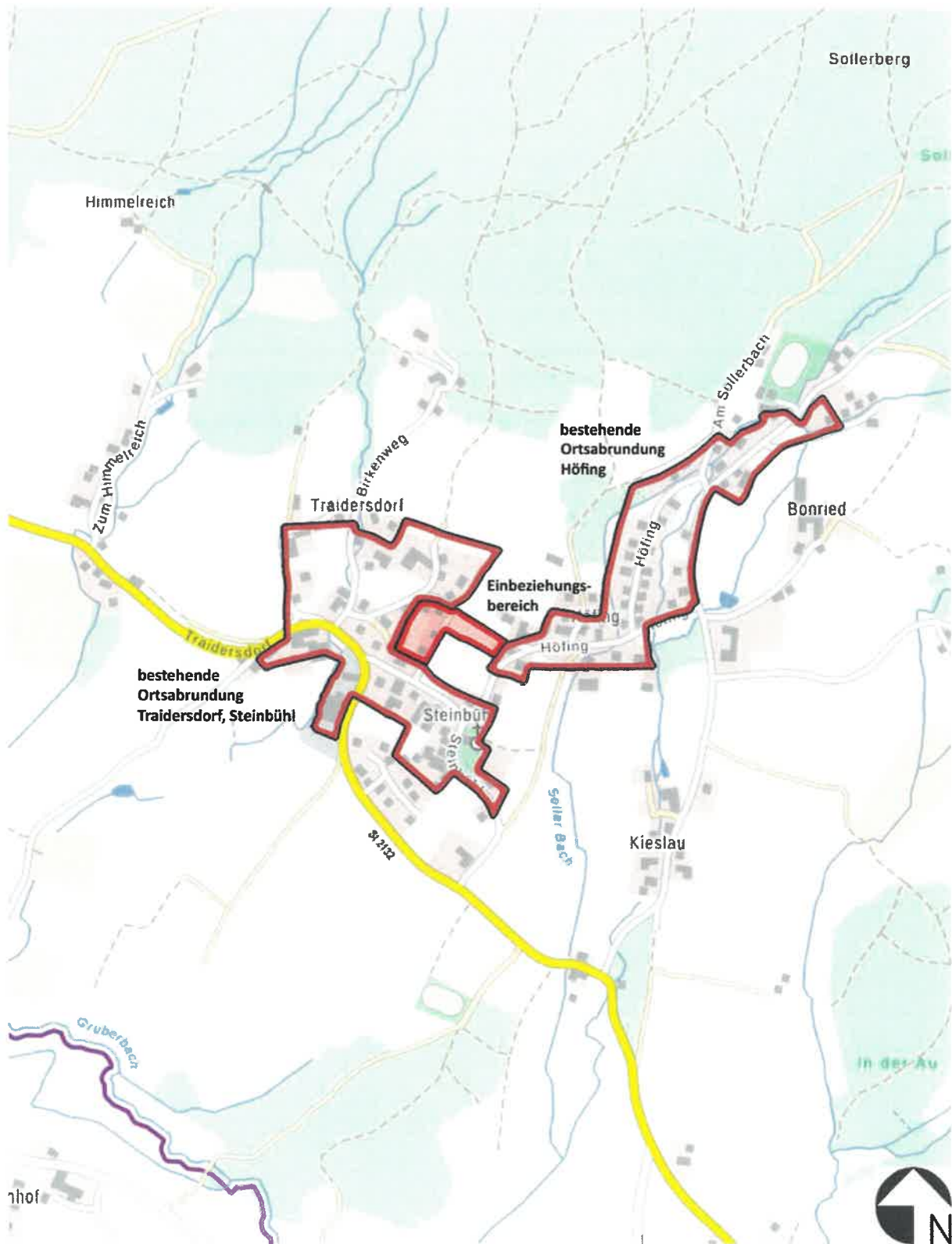

Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

E. Anlage – Artenliste

standortheimische Laubgehölze im Naturraum „Regensenke“

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			x
<i>Crateagus leavigata</i> agg.	Zweigriffiger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffiger Weißdorn		x	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	x		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			x
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche			x
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Aspe, Espe			x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		x	
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	x		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere		x	
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Buch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus rademosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

F. Übersichtslageplan M=1/10.000




G. Legende

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	Haustypen offene Bauweise Einzelhäuser
max. zulässige Wandhöhe	zulässige Dachform Dachneigung

Erklärung

II	o 
max. WH 7,0 m	Satteldach 10° - 30°

Geltungsbereich für den bestehenden Innenbereich

Geltungsbereich der Ortsabordnungssatzung für den Ortsteil „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“



Geltungsbereich für den ergänzten Innenbereich (Einbeziehungsfläche)



Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Traidersdorf – Steinbühl – Höfing“



Gehölzpflanzung, Ortseingrünung



H. Lageplan M=1/5.000

