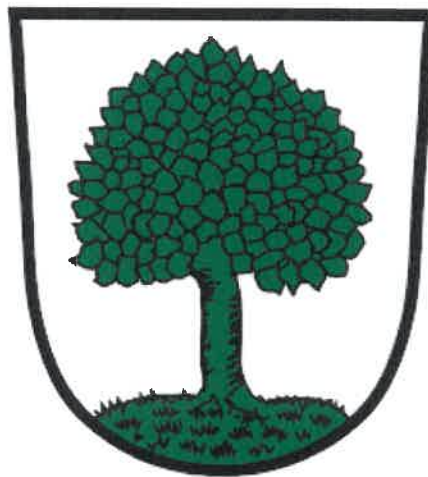


Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung)

für den Ortsteil

„Zeltendorf“

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



Inhaltsverzeichnis

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

A. Begründung

1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Kötzing in ca. 1.200 m Entfernung zur Stadtmitte.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 95, 95/1, 95/2, 99, 99/1, 99/2, 104, 106/2, 108, 109, 109/1, 112 (Teilfläche), 114, 117, 117/1, 118, 119 (Spielplatz), 120, 122, 123 (Straßengrundstück), 123/6, 123/8, 123/11, 124 (Teilfläche), 156 (Straßengrundstück, Teilfläche), 157, 157/1, 157/2, 157/3 (Teilfläche), 158/2, 158/3, 176 (Teilfläche), 176/2 (Teilfläche), 179 (Straßengrundstück, Teilfläche), 186/2 (Teilfläche), 186/3, 186/4, 211 (Wegegrundstück, Teilfläche), 248/1, 248/2, 248/3, 248/4 (Teilfläche), 248/7 (Teilfläche), 249, 251, 252/3, 252/4, 252/5, 275 (Teilfläche), 274/2, 274/3, 274/4, 275, 285, 293 (Wegegrundstück, Teilfläche), 345 (Straßengrundstück, Teilfläche), jeweils Gemarkung Gehstorf.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:2.000.

2. Planungsanlass und -ziele

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in seiner Sitzung vom 03.08.2021 beschlossen, für den Ortsteil „Zeltendorf“ eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) zu erlassen. Hauptanlass sind Bauanfragen für die Grundstücke Fl.-Nrn. 186/2, 274/4 und 275 (jeweils Gemarkung Gehstorf.). Der Eigentümer des Flurstücks 186/2 möchte ein Mehrfamilienwohnhaus mit Carportanlage auf seinem Grundstück errichten. Der Eigentümer der Flurstücke 274/4 und 275 plant die Erschließung und Parzellierung seiner Grundstücke. Eine Stichstraße soll 4 Bauparzellen erschließen, die Ausführung soll über einen Erschließungsvertrag geregelt und abgesichert werden. Die Stadt Bad Kötzing unterstützt diese Bauabsichten. Eine Teilfläche des Flurstücks 112 ist aufgrund einer früheren Bebauung voll erschlossen und soll in den Geltungsbereich der Ortsabrundung genommen werden.

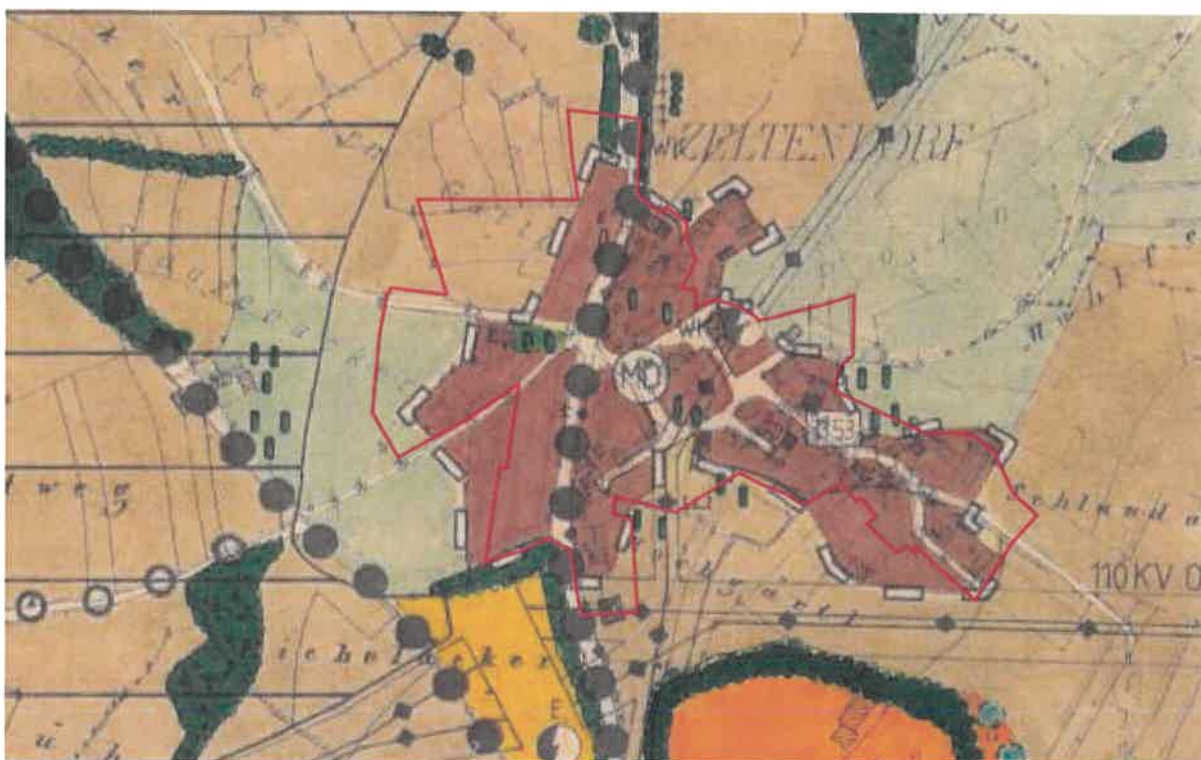
Mit vorliegender Ortsabrundungssatzung strebt die Stadt Bad Kötzing für den Bereich „Zeltendorf“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung an. Der Umfang der Siedlungstätigkeit orientiert sich vorwiegend an der Erhaltung und einer angemessenen Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen. Mögliche Fehlentwicklungen können somit eingegrenzt oder vermieden werden bzw. werden integriert und finden eine Abrundung. Dies bietet zudem die Möglichkeit, an einer gewachsenen Siedlungsstruktur weitere Wohnbauflächen auszuweisen, was unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und dessen Folgen Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) ist.

Aus diesem Anlass hat der Stadtrat beschlossen, für den Ortsteil „Zeltendorf“ eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich beim Ortsteil „Zeltendorf“ um einen nicht untergeordneten Siedlungssplitter im Außenbereich. Die vorhandene Gebäudeansammlung trägt den Ansatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil in sich. Das städtebauliche Gewicht der vorhandenen Bebauung lässt eine Fortentwicklung zu einem Ortsteil zu. Eine Entwicklung zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung und Abrundung, wie von der Stadt Bad Kötzing angestrebt, ist daher nachvollziehbar.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Da die wesentlichen Infrastrukturvoraussetzungen (Erschließung, Wasser und Kanal) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung 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 liegen vor, da diese Einbeziehungsflächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt sind.

3. Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Kötzing als gemischte Bauflächen (MD – Dorfgebiet) und landwirtschaftliche Flächen dargestellt. In den Darstellungen enthalten sind auch Grünflächen und Obstwiesen.



Die im Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ grenzt im Westen an den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung. Eine Hochspannungsfreileitung und ein 110 Umspannwerk der Bayernwerk AG grenzen im Süden an. Bebauungspläne oder andere Satzungen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen nicht.

4. Voraussetzungen für eine Ortsabrundungssatzung

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind,

- a. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- b. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Es werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG auslösen.

5. Auswirkungen auf Schutzgüter

- a. Tiere und Pflanzen

Die einbezogene Außenbereichsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, liegt nicht im Landschaftsgebiet „Oberer Bayerischer Wald“. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind durch die Planung nicht betroffen. Der Erweiterungsbereich ist Wiesenfläche ohne besondere Habitatstrukturen. Sie hat keine Funktion als Lebensraum seltener und streng geschützter Arten. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ ist gering.

- b. Boden und Wasser

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen, das mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen. Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen. Dadurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Durch Rückhaltung, begrünte Flächen, Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden. Die Auswirkung des Eingriffes auf die Schutzgüter „Boden und Wasser“ sind daher gering.

- c. Landschaftsbild

Die einbezogene Fläche wird durch Wohnbebauung der letzten 3 Jahrzehnte geprägt. Es werden in der Regel Bauhöhen von maximal zwei Vollgeschossen, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoß erreicht. In der Regel herrschen geneigte Dächer vor. Mit der Satzung wird der bebaute Bereich geringfügig erweitert und der neue Ortsrand festgelegt. Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird (max. 2 Vollgeschosse, geneigte Dächer). Neben der Gebäudegestaltung ist in der Randalage auch die Freiflächengestaltung und Eingrünung

wichtig. Im Zuge der Bauausführung wird der Ortsrand gestaltet, mit Laubgehölzen bepflanzt und in die Landschaft eingebunden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zusätzliche Grünstrukturen entwickelt. Diese Maßnahmen werden textlich und auch plangraphisch erfasst. Mit den Festsetzungen wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Die Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Landschaft“ wird als gering bewertet.

d. Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch das geplante Vorhaben keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Weißenregen (Zeltendorf 46) ein Baudenkmal mit der Aktennummer D-3-72-137-60. Dieses Baudenkmal wird in der Bayerischen Denkmalliste als Waldlerhaus beschrieben, ein eingeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau, mit Blockbau-Kniestock und Firstsäule aus dem 18. Jahrhundert. Das Denkmalschutzgesetz schützt Baudenkmäler vor unkontrollierten Veränderungen. Grundsätzlich benötigt man für alle Arbeiten an und in einem Baudenkmal eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis. Der Denkmalschutz des Waldlerhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Gehstorf bleibt durch die Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ unverändert bestehen. Die Erheblichkeit des geplanten Vorhabens für das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ wird als gering bewertet.

6. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen 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.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ist eng an der bestehenden Bebauung abgegrenzt. Die Erweiterungsflächen werden derzeit fast ausschließlich als Grünland genutzt, hier sind keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen. Für intensiv benutztes Grünland bzw. Ackerland gilt ein Faktor von 0,2. Für Flächen, die mit Gehölzen bewachsen sind gilt ein höherer Faktor, diese Flächen sind der Kategorie II (Gebiete mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen. Biotopflächen sind von der Planung nicht berührt. Durch die geplante Ortsabrundung für den Ortsteil „Zeltendorf“ werden keine forstlichen Belange berührt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen.

7. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städt. Wasserwerk. Die Abwasserbeseitigung (Mischsystem) erfolgt durch das städt. Kanalnetz. Die elektrische Versorgung des Erweiterungsgebiets erfolgt über die Bayernwerk Netz GmbH. Der Ortsteil Zeltendorf ist an das Glasfasernetz der Deutschen Telekom angebunden.

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.).

8. Immissionen

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

9. Grundzüge möglicher baulicher Entwicklung

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung 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 auch die vorhandene Siedlungsstruktur möglichst weitergeführt werden. Mit der Orientierung an der Umgebung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

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 Landratsamt 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. Allgemeiner und spezieller 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. - Müssen Höhlen- oder Biotopbäume beseitigt werden sind die Verbote des §44 BNatSchG im Sinne des speziellen Artenschutzes vom Verursacher zwingend zu berücksichtigen. 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. Insbesondere auf dem Grundstück 112 befinden sich Gehölzstrukturen, die dem Art. 16 BayNatSchG zuzurechnen sind.

8. Sicherung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleich ist im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung durch die Festsetzungen gesichert. Eine mindestens zweireihige, freiwachsende Hecke und Einzelbäume der Artenliste Regensenke auf dem Grundstück sowie entsprechende Baumpflanzungen (alle 250m²) werden als Ausgleich angerechnet. Ein konkreter, flächenscharfer Ausgleichsbedarf wird in der Satzung nicht festgelegt. Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen (siehe § 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Mit den Bauunterlagen ist ein entsprechender Ausgleichsplan vorzulegen, indem unter Berücksichtigung des Beeinträchtigungsfaktors die notwendige Pflanzung textlich und planerisch dargestellt wird. Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches müssen durch Eintrag im Grundbuch dinglich gesichert 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 26.10.2021:

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL „ZELTENDORF“

§ 1 Abrundung

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles mit der Bezeichnung „Zeltendorf“ werden im beiliegenden Lageplan M=1:2.000 festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 95, 95/1, 95/2, 99, 99/1, 99/2, 104, 106/2, 108, 109, 109/1, 112 (Teilfläche), 114, 117, 117/1, 118, 119 (Spielplatz), 120, 122, 123 (Straßengrundstück), 123/6, 123/8, 123/11, 124 (Teilfläche), 156 (Straßengrundstück, Teilfläche), 157, 157/1, 157/2, 157/3 (Teilfläche), 158/2, 158/3, 176 (Teilfläche), 176/2 (Teilfläche), 179 (Straßengrundstück, Teilfläche), 186/2 (Teilfläche), 186/3, 186/4, 211 (Wegegrundstück, Teilfläche), 248/1, 248/2, 248/3, 248/4 (Teilfläche), 248/7 (Teilfläche), 249, 251, 252/3, 252/4, 252/5, 275 (Teilfläche), 274/2, 274/3, 274/4, 275, 285, 293 (Wegegrundstück, Teilfläche), 345 (Straßengrundstück, Teilfläche), jeweils Gemarkung Gehstorf.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha.

§ 3 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 Regensenke“ zu verwenden. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze ist zu verzichten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt für alle bisherigen Außenbereichsflächen. Der naturschutzfachliche Ausgleich muss zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung des Bauvorhabens erbracht werden.

Die Pflanzungen sind im Eingabeplan darzustellen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich für die Grundstücke nach § 34 Abs. 2 BauGB. Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig.

Außerdem werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Gebäudegestaltung:

Das Hauptgebäude ist mit einem geneigten Dach auszubilden, die Dachneigung kann zwischen 10° und 25° frei gewählt werden. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer traufseitigen Wandhöhe von max. 7,0 m, bezogen auf das Urgelände.

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. Für die Versickerung sind die einschlägigen technischen Regelwerke und Verordnungen zu beachten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind im Eingabeplan darzustellen.

§ 5 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.

§ 6 In-Kraft-Treten

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

Bad Kötzing, den 17.08.2023





Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.08.2021 den Erlass einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Zeltendorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ in der Fassung vom 03.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.09.2021 bis 12.10.2021 beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ in der Fassung vom 03.08.2021 wurde in der Zeit vom 09.09.2021 bis 12.10.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.10.2021 die Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 26.10.2021 als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 17.08.2023



Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.08.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Zeltendorf“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ortsabrundungssatzung „Zeltendorf“ 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, 18.08.2023



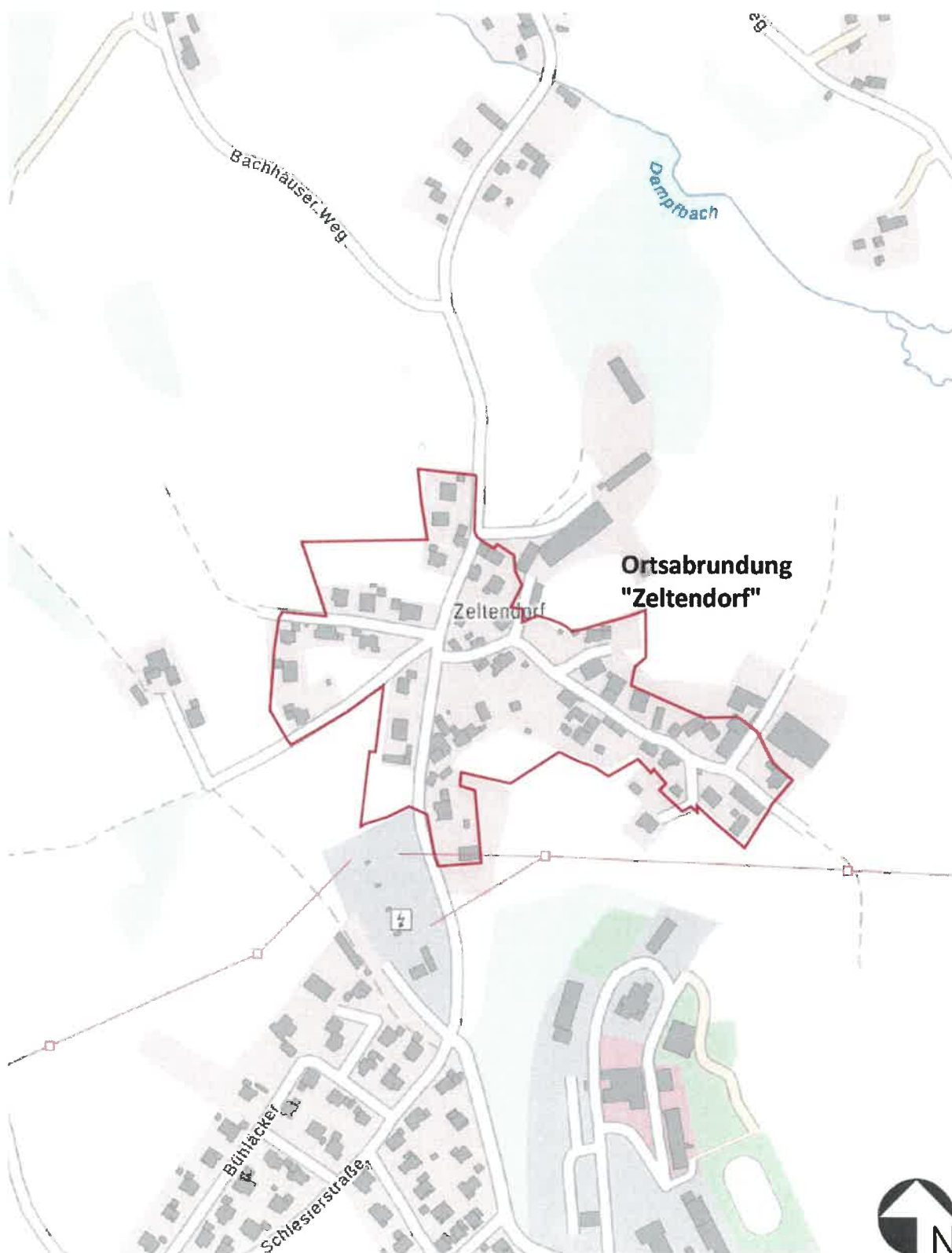
Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

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 levigata agg.</i>	Zweigriffiger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna agg.</i>	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 agg.</i>	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=1/5.000



G. Lageplan M=1/2.000

Legende

Nutzungsschablone

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

Erklärung

	○ △
max. WH 7,0 m	geneigt 10° - 25°

Geltungsbereich Ortsabrundung



Kinderspielplatz



Gehölzpflanzung, Ortseingrünung



Baudenkmal



