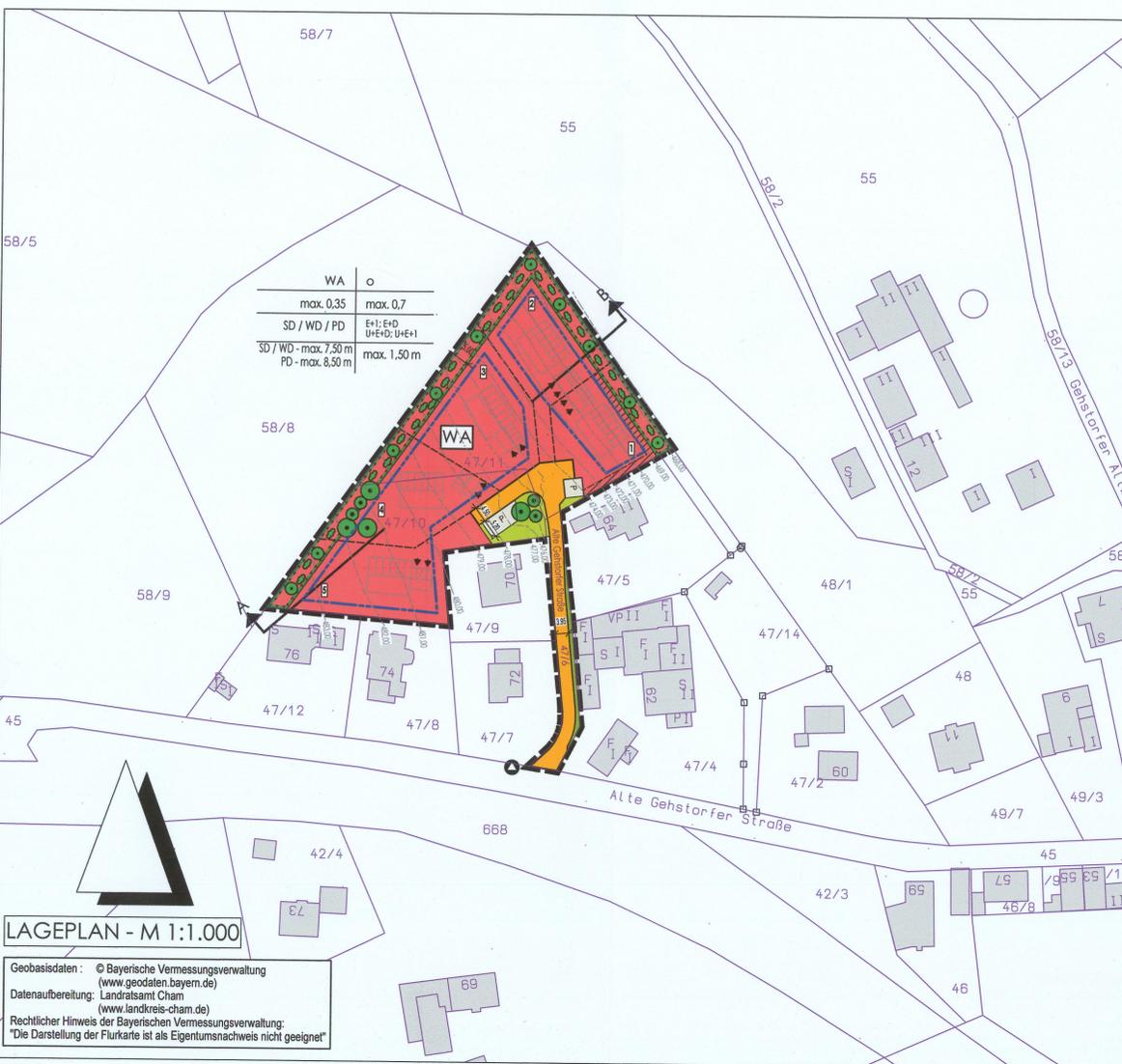
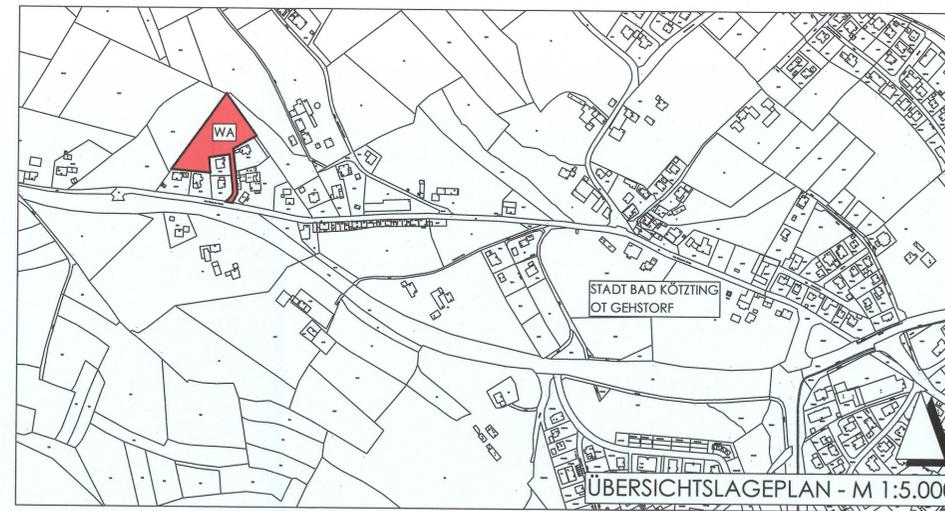
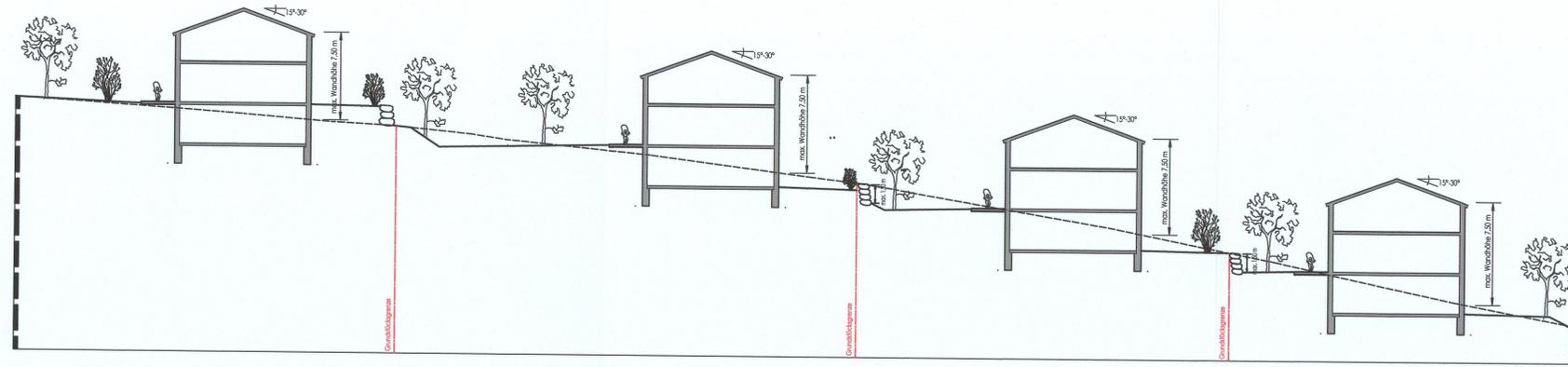


REGELPROFIL - M 1:200 - HINWEIS
SCHNITT A-B



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 1990)

II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35	max. Grundflächenzahl GRZ
0,7	max. Geschossflächenzahl GFZ
1	1 - Art der Nutzung
2	2 - Bauweise, offene Bauweise
3	3 - max. Grundflächenzahl (GRZ)
4	4 - max. Geschossflächenzahl (GFZ)
5	5 - Dachform, SD=Satteldach; WD=Walmdach; PD=Puttdach
6	6 - mögliche Bebauung
7	7 - max. zulässige Wandhöhe (WH) tabelliert
8	8 - max. zulässige Höhe Stützmauern

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

IV. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen_geplant
Straßenbegleitfläche (Schofferterrassen)_geplant
öffentliche Parkflächen_geplant

V. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhalten: Bäume
öffentliche Grünfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Randeingrünung WA) (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

VI. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB) Neuaufstellung BBP WA "Am Gehstorfer Berg"
Flächen für Abfallentsorgung
Trasse für öffentliche Abwasseranlage private Flächen, nicht bebaubar

VII. Hinweise durch Planzeichen

Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend
Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern_bestehend
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
Grundstücksgrenze_geplant
Parzellenummer_geplant
mögliche Wohnbebauung_geplant
mögliche Nebengebäude / Garagen_geplant

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Art der Nutzung ist ausgeschlossen:
- Betriebe des Bergbau- und Bergbauvertriebsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	mögliche Bebauung
1-5	EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	EH - E+D U+E+D U+E+I

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Puttdach	Wandhöhe Garagen
1-5	EH / DH	max. 7,50 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit OK der Dachhaut.
Firsthöhe bei Puttdächern, gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK der Dachhaut.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- Zulässige Dachformen:
 - Satteldach - Dachneigung: 15° - 30°
 - Walmdach - Dachneigung: 15° - 30°
 - Puttdach - Dachneigung: 5° - 20°
- Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der traufseitigen Entsprechung sein. Es werden auch „Zwerchgebäude“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
- An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, max. Länge bzw. Breite 50 v.H. des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- Der Standort ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Zulässige Dachformen:
 - wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
- Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen.
- Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freizeite sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schofferterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasengruppplaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächliche Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fußbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5. Einfriedungen

- An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig. Straßenseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlaten und Hanischelzäune zulässig.
- Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen
Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung
Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises ist möglich. Im Bereich des Erschließungsgebietes ist ein Rohrverlauf nach Vorgabe des „Eigenliebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ mit zu verlegen. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien
Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufstellung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

- Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickern kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung) mit mind. 5 m Rückhaltevolumen einzuweisen und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

- Randeingrünung
Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten, Norden und Westen. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzuzüchten (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Es sind mindestens alle 2 m ein Strauch und entsprechend der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ein einheimischer Laub- oder Obstholzstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste). Auf Nadelgehölze und buntnahtige Gehölze sollte verzichtet werden.
- Begrünung der privaten Bereiche
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss einschichtförmig mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbau- oder Obstholzstamm zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntnahtige Gehölze sollte verzichtet werden.
- Schofferterrassen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.
- An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden. Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelquerschnitt. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden in Teilbereichen von einem Mehrweckstreifen bzw. einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgegibt. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

12. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 1,6 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 23.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gehstorfer Berg“ nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2022 vom Stadtrat gebilligt.
- An der erneuten Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis 18.07.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis 18.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 vom Stadtrat gebilligt.
- Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2022, als Sitzung beschlossen.
- Abgelehnt!
Bad Kötzing, 04.07.2023
(Stadtrat)
- Der Stadtrat hat mit Beschluss zum dem Bebauungsplan wurde am 25.07.2023 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markus Hofmann - Erster Bürgermeister
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

BAD KÖTZING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZING

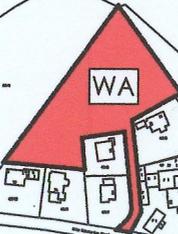


BEBAUUNGSPLAN
WA "AM GEHSTORFER BERG"
GEMARKUNG GEHSTORF
ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO
NACH
§ 13B BAUGB
EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN
IN DAS BESCHLEINIGTE VERFAHREN

ENTWURFSFASSUNG - 25.01.2022
ENTWURFSFASSUNG - 12.04.2022
SATZUNGSFASSUNG - 02.08.2022

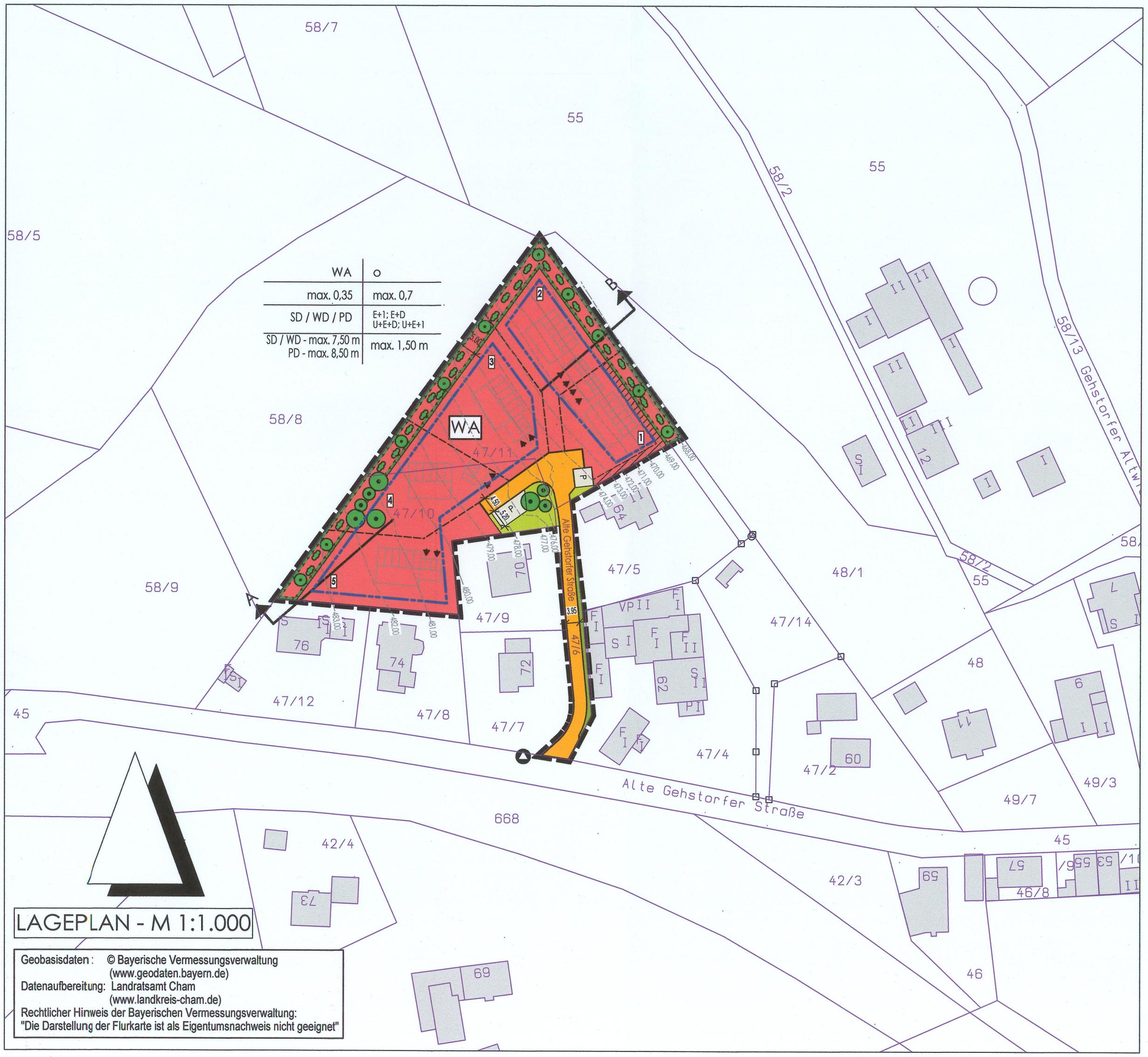
RIEDLINGENIEURBÜRO GmbH
Abrahamweg 6 93437 Furth im Wald
09973-803455 info@riedl-buero.com

BAD KÖTZING, 24.07.2023
FURTH IM WALD, 02.08.2022



STADT BAD KÖTZTING
OT GEHSTORF

ÜBERSICHTSLAGEPLAN - M 1:5.000



WA	o
max. 0,35	max. 0,7
SD / WD / PD	E+I; E+D U+E+D; U+E+I
SD / WD - max. 7,50 m PD - max. 8,50 m	max. 1,50 m

LAGEPLAN - M 1:1.000

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
 (www.landkreis-cham.de)
 Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 1990)

II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35

max. Grundflächenzahl GRZ

0,7

max. Geschossflächenzahl GFZ

1	2
3	4
5	6
7	8

1 - Art der Nutzung

2 - Bauweise_o=offene Bauweise

3 - max. Grundflächenzahl (GRZ)

4 - max. Geschossflächenzahl (GFZ)

5 - Dachform_SD=Satteldach; WD=Walmdach; PD=Pultdach

6 - mögliche Bebauung

7 - max. zulässige Wandhöhe (WH)_falseitig

8 - max. zulässige Höhe Stützmauern

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

IV. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen_geplant



Straßenbegleitfläche (Schotterrasen)_geplant

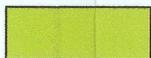


öffentliche Parkflächen_geplant

V. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)



Erhalten: Bäume



öffentliche Grünfläche



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Randeingrünung WA) (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

VI. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
Neuaufstellung BBP WA "Am Gehstorfer Berg"

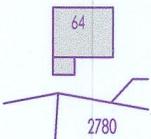


Flächen für Abfallentsorgung



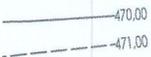
Trasse für öffentliche Abwasseranlage
private Flächen, nicht bebaubar

VII. Hinweise durch Planzeichen



Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend

Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern_bestehend



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe



Grundstücksgrenze_geplant

4

Parzellennummer_geplant

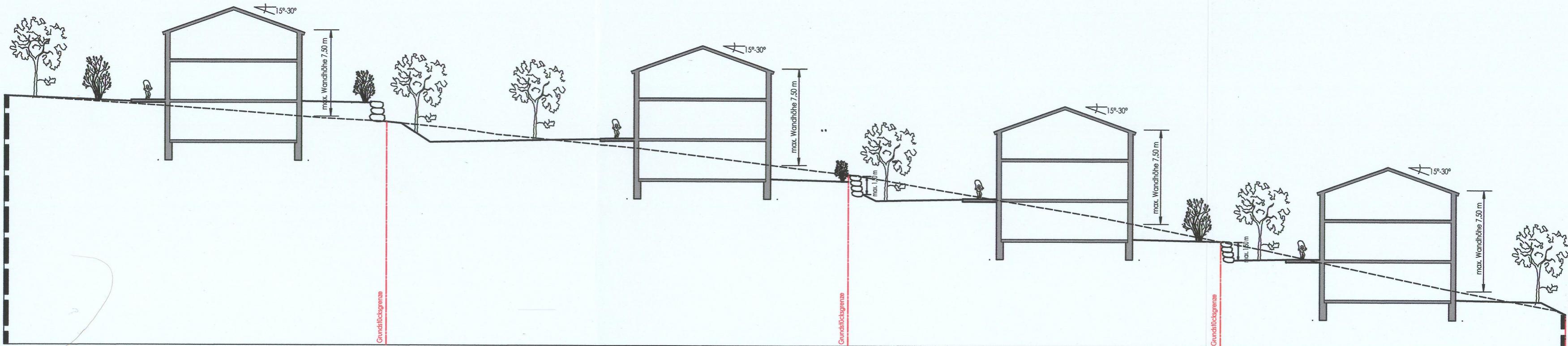


mögliche Wohnbebauung_geplant



mögliche Nebengebäude / Garagen_geplant

REGELPROFIL - M 1:200 - HINWEIS
SCHNITT A-B



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Art der Nutzung ist ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	mögliche Bebauung
1-5	EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	E+I – E+D U+E+D U+E+I

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Pultdach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen
1-5	EH / DH	max. 7,50 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit OK der Dachhaut.

Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK der Dachhaut.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- 3.1 Zulässige Dachformen:
 - Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Walmdach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Pultdach – Dachneigung: 5° - 20°
- 3.2 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
- 3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, max. Länge bzw. Breite 50 v.H. des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- 4.1 Der Standort ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.2 Zulässige Dachformen:
 - wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
- 4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen.
- 4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- 4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5. Einfriedungen

- 5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.
Straßenseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlatten und Hanichelzäune zulässig.
- 5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den

Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises ist möglich. Im Bereich des Erschließungsgebiet ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ mit zu verlegen. Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

- 9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickern kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- 9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung) mit mind. 5 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

10.1. Randeingrünung

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten, Norden und Westen. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es sind mindestens alle 2 m² ein Strauch und entsprechend der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste).

Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2. Begrünung der privaten Bereiche

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.3. Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelquerschnitt. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden in Teilbereichen von einem Mehrzweckstreifen bzw. einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

12. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 23.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gehstorfer Berg“ nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2022 vom Stadtrat gebilligt.
6. An der erneuten Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis 18.07.2022 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis 18.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 vom Stadtrat gebilligt.
9. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2022, als Satzung beschlossen.

10. Ausgeteilt
Bad Kötzing, 24.07.2023



Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.07.2023 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZTING



Aufstellung des Bebauungsplanes
„Am Gehstorfer Berg“
(Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)
nach
§ 13 b BauGB
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das
beschleunigte Verfahren

Entwurfssfassung: 25. Januar 2022
Entwurfssfassung: 12. April 2022
Satzungssfassung: 02. August 2022

Furth im Wald, 02. August 2022

■ ■ ■ ■ ■

INGENIEURBÜRO
RIEDL GmbH

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserwirtschaft
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

Ahornweg 6
93437 Furth im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
info@ib-riedl.com



INHALTSVERZEICHNIS

• Deckblatt	Seite 1
• Inhaltsverzeichnis	Seite 2
• Satzung	Seite 3
• Teil I - Begründung	Seite 4-8
• Teil II - Textliche Festsetzungen	Seite 9-13
• Teil III - Textliche Hinweise	Seite 14-15
• Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	Seite 16-17
• Teil V - Verfahrensvermerke	Seite 18
• Artenauswahlliste	Seite 19
• Bebauungsplan – Übersichtslageplan – M 1:5.000 Lageplan – M 1:1.000 Regelbeispiel – M 1:250 Legende Textliche Festsetzungen Verfahrensvermerke	Anlage 1

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021, erlässt der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing folgende

Satzung:

Aufstellung des Bebauungsplanes **WA „Am Gehstorfer Berg“**

nach

§ 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

§ 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg“ in der Fassung vom 02. August 2022 und mit Satzungsbeschluss vom 02. August 2022 ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Bestandteile der Satzung:

- Teil I Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- Teil II Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Teil III Textliche Hinweise
- Teil IV Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Teil V Verfahrensvermerke

Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil vom 02. August 2022
Lageplan M 1:1.000, Übersichtslageplan M 1:5.000, Regelbeispiel M 1:250, Legende

Bad Kötzing

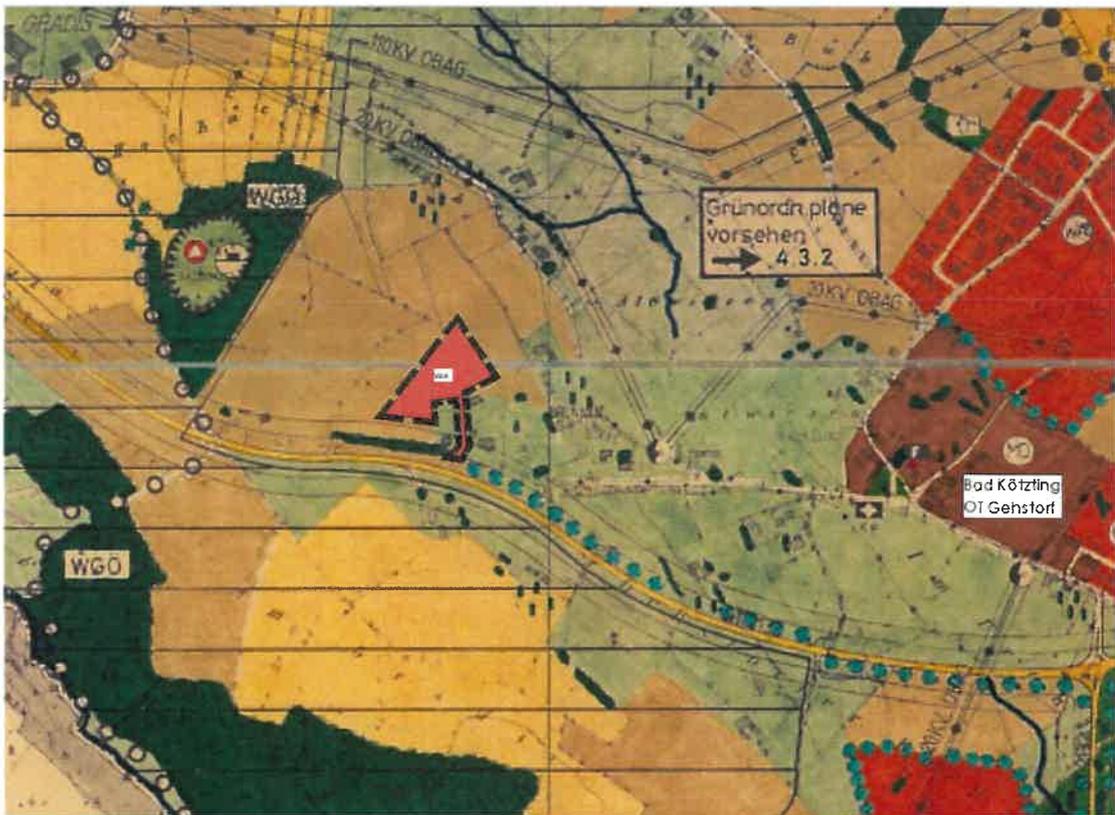



Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

Teil I - Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 23.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg“ als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, aufgestellt. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



→ Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Kötzting

Nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes anzupassen.

Der Bundestag hat mit Wirkung vom 14. Juni 2021 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) wie folgt verabschiedet:

§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit dem Bebauungsplan „Am Gehstorfer Berg“ soll dringend benötigtes Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung einer bisher im Außenbereich liegenden Fläche, die sich gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastruktureinrichtungen der Stadt Bad Kötzting befindet.

Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Eine Innenverdichtung und Innenentwicklung des Stadtgebietes ist grundsätzlich anzustreben. Geeignete Objekte wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, und Baulücken befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem öffentlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

2. Ausgangssituation Planungsgebiet „Am Gehstorfer Berg“

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bad Kötzting, im OT Gehstorf, in ca. 1.500 m Entfernung zur Stadtmitte. Gehstorf ist ein historischer Ortsteil mit einem westlichen Bereich (Gehstorf) und einem östlichen Bereich (Westsiedlung). Dies belegt auch der Gemarkungsname von Gehstorf. Gehstorf war zur Gebietsreform 1970 eine eigenständige Gemeinde. Der östliche Bereich soll mit diesem Bebauungsplan erweitert und abgerundet werden.

Die überplanten Flächen sind nach Nord-Ost geneigt, mit einer max. Neigung von ca. 19 %. Der Geltungsbereich schließt im Süden an die Bebauung der Alten Gehstorfer Straße an. Der östliche und nordwestliche Umgriff des Erschließungsgebietes besteht aus landwirtschaftlichen Flächen. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 47/10, 47/6 (Alte Gehstorfer Straße) und Teilbereiche der Flur-Nr. 47/11 der Gemarkung Gehstorf. Auf diesen Flächen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Flächenbilanz

- Die Fläche des Bruttoplanungsgebietes beträgt ca. 5.480 m², davon sind:
- ca. 4.600 m² Bauland – 5 Parzellen
- ca. 645 m² öffentliche Verkehrsflächen mit Parkflächen
- ca. 235 m² öffentliche Grünflächen

3. Anlass und Ziele der Planung

In Bad Kötzting herrscht rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach der tatsächlichen Einwohnerentwicklung vom 31.12.2010 bis 31.12.2020 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzting von 7.256 auf 7.483 um 227 Personen.

Im Besitz der Stadt befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilien. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahem Bauland.

Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Bad Kötzting sichern.

Eine Innenverdichtung des Stadtgebietes ist grundsätzlich anzustreben. Geeignete Objekte befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem öffentlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraße Alte Gehstorfer Straße. Im Anschluss an das nördliche Ende der Stichstraße Alte Gehstorfer Straße, über die bereits die Flur-Nrn.47/5, 47/7 und 47/9 erschlossen werden, ist die Erschließungsstraße mit einer Wendemöglichkeit für PKW auszubauen.

Die neue Erschließungsstraße ist entsprechend dem Ausbaustandard nach RASt 06 und mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen, um zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen als auch zur Minimierung versiegelter Flächen. Bei einer Ausbaubreite von 3,75 m plus beidseitiger Straßenbegleitfläche in wechselnden Breiten für die bestehende Erschließungsstraße ist ein eingeschränkter Begegnungsverkehr möglich. Im Anschluss sind die Parzellen über eine geplante Verkehrsanlage mit einer Breite von 4,50 m zu erschließen, welche das Wenden eines Personenkraftwagens ermöglicht.

Fünf Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Anschluss an die neue Erschließungsstraße geplant. Weitere Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu erstellen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Alten Gehstorfer Straße, vorhanden. Die Anbindung erfolgt über Privatgrund mit Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bad Kötzting.

- Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die städtische Kläranlage Bad Kötzting einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, wenn möglich, zu versickern bzw. in eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss einzuleiten.

- Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Entwässerungsrinnen zugeführt und mittels Straßeneinläufen in den Mischwasserkanal abgeleitet.
- Die Beseitigung der festen Abfallstoffe wird durch die Kreiswerke Cham geregelt. Die Abfallbehälter der fünf Parzellen als auch der bereits vorhandenen Anwesen sind auf einer dafür befestigten Fläche im Mehrzweckstreifen der Alten Gehstorfer Straße abzustellen. Eine Einfahrt des Müllfahrzeuges in die nach Norden ausgerichtete Stichstraße ist nicht erforderlich.
- Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Kötzting sichergestellt.
- Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert.
- Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

5. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

Im Bebauungsplan sind großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindebereich und die immer weiter steigenden Grundstückspreise können daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitgehend ausgenutzt werden. Das geplante Allgemeine Wohngebiet „Am Gehstorfer Berg“ befindet sich im OT Gehstorf der Stadt Bad Kötzting. Das Wohnen im Umfeld ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn, Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Stadt Bad Kötzting möchte diese Wohnqualität auch im Erweiterungsbereich erhalten. Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt Bad Kötzting möchte an den Ortsrändern höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen. Von daher schreibt der Bebauungsplan ein von der BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen vor. Diese Abstandsflächenregelung soll der Erhaltung der Wohnqualität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen. Es soll eine ausreichende Belichtung,

Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sichern und gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes führen. Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringungen von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist an Ortsrändern größer als im Stadtzentrum. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird insoweit auch ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Stadt Bad Kötzting bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen berücksichtigt. Die Stadt Bad Kötzting hält die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in Wohnbaugebieten außerhalb des Stadtzentrums für vorrangig. Der Stadt Bad Kötzting ist bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der aktuellen BayBO Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Baugebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumsbeschränkungen.

Teil II- Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Art der Nutzung ist ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	mögliche Bebauung
1-5	EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	E+I – E+D U+E+D U+E+I

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Pulldach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen
1-5	EH / DH	max. 7,50 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit OK der Dachhaut.

Firsthöhe bei Pulldächern, gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK der Dachhaut.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

- 3.1 Zulässige Dachformen:
- Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Walmdach – Dachneigung: 15° - 30°
 - Pulldach – Dachneigung: 5° - 20°

- 3.2 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerggiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.
- 3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, max. Länge bzw. Breite 50 v.H. des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

- 4.1 Der Standort ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.2 Zulässige Dachformen: - wie Hauptgebäude
 - Flachdach mit extensiver Begrünung
- 4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen.
- 4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- 4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5. Einfriedungen

- 5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.
- Straßenseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlatten und Hanichelzäune zulässig.
- 5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises ist möglich. Im Bereich des Erschließungsgebiet ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham“ mit zu verlegen.

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständigung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickern kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung) mit mind. 5 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

10.1. Randeingrünung

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten, Norden und Westen. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälderung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es sind mindestens alle 2 m² ein Strauch und entsprechend der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste).

Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2. Begrünung der privaten Bereiche

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelquerschnitt. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden in Teilbereichen von einem Mehrzweckstreifen bzw. einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

12. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

Teil III - Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. 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.

Art. 8 Denkmalschutzgesetz –Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzting zu verständigen.
4. Eine gute optische Einbindung der Gebäude kann durch entsprechend hohe Gehölze erreicht werden. Dadurch wird eine Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Beschattung erreicht.
5. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekom, E.ON) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
6. Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 33 BayBO hingewiesen.
7. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
8. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO: Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.

9. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Wenn Grundwasser nach § 3 Nr.3 WHG gegeben ist, wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).

Zur Klärung, ob Grundwasser vorliegt, ist das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu befragen. Wasserrechtsverfahren sind rechtzeitig vorher beim Landratsamt zu beantragen. Baugrunduntersuchungen sind 1 Monat vorher beim Landratsamt anzuzeigen.

Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrechtzuerhalten.

Das Planungsgebiet liegt zum Teil unterhalb von landwirtschaftlich genutzten Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelz bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Es wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante, wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren sowie Aufkantungen vor Lichtschächten empfohlen.

Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (§ 37 WHG).

10. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind. Auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig machen.

Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Parzellen 1 - 14

1.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, es sind keine Schutzgebiete vorhanden.

- **Intensiv genutztes Grünland** → **5.110 m²**

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.

Das Vogelaufkommen im Planungsgebiet ist nicht sehr groß und der Bestand unterscheidet sich nicht von den Arten in den benachbarten Gärten. Es ist davon auszugehen, dass keine geschützten Arten im Planungsgebiet vorkommen, da es sich um intensiv genutzte Agrarflächen handelt.

1.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

⇒ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35] - unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m ²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
A	Intensiv genutztes Grünland	5.110	Kategorie I	0,2

1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m ²	Kompensations- faktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	Ausgleichsfläche m²
A	Intensiv genutztes Grünland	5.110	0,2	1.022
Ausgleichsfläche WA „Am Gehstorfer Berg“				1.022

Parzellen-Nr.	Parzellengröße m ²	Kompensations- faktor	Berechnung Ausgleich m ²	Randeingrünung m ²	Bäume 60 m ² /St.	Ausgleich m ²
1	710	0,2	142	150		150
2	930	0,2	186	300		300
3	1.030	0,2	206	180	60 m ² / 1 St.	240
4	910	0,2	180	180		180
5	1.020	0,2	204	120	120 m ² / 2 St.	240
A öffentl. Grünfläche	70	0,2	14	--	60 m ² / 1 St.	60
B öffentl. Grünfläche	165	0,2	33	--	60 m ² / 1 St.	60

1.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriff in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von mindestens 1.022 m² als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt ausschließlich auf den Parzellen in Form einer 5,00 m breiten Pflanzung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausnahmslos innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom Grundstückseigentümer umzusetzen

Die ermittelten Ausgleichsflächen werden in Form einer 2-reihigen bzw. 3-reihigen Heckenpflanzung (Breite ca. 5,00 m) mit beidseitigem Altgrassaum und der Pflanzung von heimischen Obstbäumen (Hochstamm) als Einzelbäume bzw. Baumreihen aufgewertet. Die Heckenpflanzung mit einheimischen Feldgehölz dient gleichzeitig als Randeingrünung des Planungsgebietes zur freien Landschaft hin.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke zu pflegen und zu erhalten.

Teil V - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 23.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gehstorfer Berg“ nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.
5. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2022 vom Stadtrat gebilligt.
6. An der erneuten Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis 18.07.2022 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2022 bis 18.07.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 vom Stadtrat gebilligt.
9. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2022, als Satzung beschlossen.

10. Ausgefertigt

Bad Kötzting, 24.07.2023





 Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25.07.2023 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bad Kötzting, 25.07.2023





 Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum „Regensenke“
(Bad Kötzting, Runding, Miltach, Schorndorf)

Artenliste: Regensenke (404)

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.	Zweiggriffliger Weißdorn		x	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffliger 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-Zappel, 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	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>	Bruch-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 racemosa</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		

Erläuterung der Tabelle:

mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt