Deckblatt Nr. 7
des Bebauungsplanes
„Torweg-Erweiterung“

im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

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

Planverfasser

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

Stadt Bad Kötzting

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

Inhalt

Satzung 3
A. Begründung 4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen 6
C. Textliche Hinweise 9
D. Verfahrensvermerke 10
E. Übersichtslageplan M=1/5000 11
F. Übersichtslageplan M=1/2000 12

Satzung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat Bad Kötzting die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ i.d.F. vom _____ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ ist der Lageplan i.d.F. vom _____ maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

⇒ Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“

⇒ Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

⇒ Textliche Hinweise

⇒ Verfahrensvermerke

⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5000

⇒ Übersichtslageplan – M = 1/2000

§ 3 Inkrafttreten

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

(Siegel) Erster Bürgermeister

A. Begründung

Planungsanlass und -ziel

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzting die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Es handelt sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes, bei dem die Grundzüge der Planung unberührt bleiben (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Ebenso wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Erschließungsanlagen für den Änderungsbereich sind fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen werden sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zwischen der Urfassung und der Änderungsfassung nicht verändern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) bleiben unverändert rechtskräftig. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht gegeben. Es kann von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Im Zuge der Anwendung der Festsetzungen des Ursprungsplanes, hier insbesondere bei der Beratung mit Planern und Bauherrn hat sich gezeigt, dass punktueller Bedarf zur Anpassung der geltenden Festsetzungen besteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1969 sind nicht mehr zeitgemäß und müssen den aktuellen Bedürfnissen an moderne Bauweisen angepasst werden.

Planungsinhalt

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7 ha. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und den Planzeichnungen zu erkennen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ werden den heutigen Bedürfnissen zur Ausbildung von modernen und zeitgemäßen Bauformen angepasst. Unzeitgemäße Festsetzungen werden korrigiert oder gestrichen.

Die Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken und zur Einhaltung der Firstrichtung werden ersatzlos gestrichen. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen werden erweitert. So sind zukünftig neben Holzlatten- und Hanichelzäunen auch silbergraue Maschendrahtzäune und Zäune aus senkrechten Metallstäben zulässig. Die Maximalhöhe von Zäunen wird geringfügig erhöht – von 1,0 m auf 1,2 m. Außerdem werden die Festsetzungen zur Gestaltung von Vorgärten konkretisiert. Die Bepflanzung muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Die Festsetzungen werden ergänzt um eine Regelung, dass Schottergärten als Gartengestaltung nicht zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden werden erweitert. Zukünftig ist auch die Ausführung von Flachdächern mit Begründung möglich. Die max. traufseitige Wandhöhe wird mit 3,0 m festgesetzt. Die Festsetzung, dass Gemeinschaftsgaragen mit Flachdach auszubilden sind, wird ersatzlos gestrichen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Hauptgebäude werden ebenfalls erweitert. Anstelle von Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 23° und 28° gilt zukünftig die Ausführung von geneigten Dächern mit einer Dachneigung zwischen 12° und 35° als verpflichtend. Somit werden mit dieser Änderung neben Satteldächern auch Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer möglich. Als Dachdeckung sind zukünftig neben Dachsteinen und Dachziegeln auch Blecheindeckungen und Gründächer möglich, dabei sind neben Rot- und Brauntönen auch Grautöne erlaubt. Auch sollen Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Trauflänge ermöglicht werden – bei Dachneigungen ab 25°. Die Festsetzungen zu Kniestock, Sockelhöhe, Ortgang und Traufe können ersatzlos gestrichen werden.

Die Festsetzungen zu den max. zulässigen Traufhöhen werden ersetzt durch Festsetzungen zur max. zulässigen Wandhöhe. Die Wandhöhe ist klar definiert als Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten der Dachhaut.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) bleiben unverändert rechtskräftig. Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ kann im vereinfachten Verfahren erfolgen, da zu allen neuen textlichen Festsetzungen im Zuge von Einzelgenehmigungen bereits entsprechende Befreiungen innerhalb des Plangebiets erteilt wurden.

Erschließung

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

Niederschlagswasser, Schmutzwasser
Das Abwasser (Niederschlagswasser, Schmutzwasser) aus dem Planungsgebiet wird über die bestehenden Abwasserkanäle der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung ist gesichert.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Planungsgebiets wird über das bestehende Trinkwassernetz des städtischen Wasserwerks sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

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

Umweltfaktoren

Der Bebauungsplan „Torweg-Erweiterung“ wurde 1969 rechtskräftig. Seitdem besteht auf den Grundstücken im Änderungsbereich gültiges Baurecht für eine Wohnbebauung. Die Erschließungsanlagen für den Änderungsbereich sind fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen werden sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zwischen der Urfassung und der Änderungsfassung nicht verändern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) bleiben unverändert rechtskräftig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Bauplanungsrecht geändert. Da das Gebiet bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, hat die Änderung des Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Schutzgüter. Zudem kommt es zu keiner Neuversiegelung von Flächen. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht gegeben. Daher kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

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

	Textliche Festsetzung - bisher		Textliche Festsetzung – neu
	Art der baulichen Nutzung		**Art der baulichen Nutzung**
	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO		Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung		**Maß der baulichen Nutzung**
	GRZ = max. 0,40 GFZ = max. 0,70		GRZ = max. 0,40 GFZ = max. 0,70
1.	**Bauweise**	**1.**	**Bauweise**
1.1	offen	1.1	offen
2.	**Mindestgröße von Baugrundstücken**	**2.**	**Mindestgröße von Baugrundstücken**
2.1	bei Einzelhausgrundstücken = 600 qm		Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken wird ersatzlos gestrichen.
3.	**Firstrichtung**	**3.**	**Firstrichtung**
3.1	Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1.17, Ziff. 2.1.27., Ziff. 2.1.31 und Ziff. 2.1.60		Die Festsetzung zur Firstrichtung wird ersatzlos gestrichen.
4.	**Einfriedungen**	**4.**	**Einfriedungen**
4.5	Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.17 und Ziff. 2.1.27. Art: Holzlatten, Hanichelzaun oder Hecke straßenseitig Höhe: über Straßen- und Gehsteig-Oberkante höchstens 1,0 m Ausführung: Oberflächenbehandlung braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante; Sockelhöhe höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante; Pfeiler für Gartentürchen und Tore sind zulässig in	4.5	Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.17 und Ziff. 2.1.27. Art: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichelzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben Höhe: über Straßen- und Gehsteig-Oberkante höchstens 1,2 m Ausführung: Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.	Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Schottergärten als Gartengestaltung sind nicht zulässig.
4.15 Bei mehrgeschossigen Gebäuden, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, sind Einfriedungen unzulässig.	4.15 Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einfriedungen bei Mehrfamilienhäusern wird ersatzlos gestrichen.
5. Garagen und Nebengebäude	**5. Garagen und Nebengebäude**
5.3 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: talseitig nicht über 2,50 m Kellergaragen sind unzulässig.	5.3 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen: zulässige Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude; alternativ: Flachdach mit Begrünung traufseitige Wandhöhe: max. 3,0 m (als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut)
5.10 Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und höchstens 2 % Gefälle auszubilden. Der Ortgang hat waagerecht zu verlaufen: Traufhöhe: talseitig nicht über 2,50 m bei E+1: 5,00 m.	5.10 Die Festsetzung zur Gestaltung von Gemeinschaftsgaragen wird ersatzlos gestrichen. Für Gemeinschaftsgaragen gelten die obigen-Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden (siehe 5.3).
6. Gebäude	**6. Gebäude**
Dachform: Satteldach 23° – 28° Dachdeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot Dachgaupen: unzulässig	Dachform: geneigte Dächer 12° - 35° Dachdeckung: Dachsteine, Dachziegel oder Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer rot, braun oder grau Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von 25°. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf

Kniestock: unzulässig Sockelhöhe: nicht über 0,50 m Ortgang: nicht über 0,40 m Traufe: nicht über 0,50 m	max. 1/3 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen. Diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden. Die Festsetzungen zu Kniestock, Sockelhöhe, Ortgang und Traufe werden ersatzlos gestrichen.
6.9 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.17. E+1 Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.	6.9 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.17. E+1 (II) Wandhöhe: max. 7,00 m (als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut)
6.14 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.27. E+2 Traufhöhe: talseitig nicht über 9,00 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.	6.14 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.27. E+2 (III) Wandhöhe: max. 9,50 m (als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut)
6.16 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.31. E+3 Traufhöhe: talseitig nicht über 12,00 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen	6.16 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.31. E+3 (IV) Wandhöhe: max. 12,50 m (als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut)
6.40 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.60. Bestehende Gebäude E und E + DG zulässig zum Ausbau für E+1 als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahlen sowie Geschoßflächenzahlen nach § 17 BauNVO sind zu beachten.	6.40 zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.60. Bestehende Gebäude E und E + DG zulässig zum Ausbau für E+1 (II) als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahlen sowie Geschoßflächenzahlen nach § 17 BauNVO sind zu beachten.

Die nicht geänderten Punkte der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

C. Textliche Hinweise

1. Zum Schutz vor Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei der Außenbeleuchtung ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zu verwenden.
2. Aus gestalterischen Gründen sollten Stützmauern als Trockenmauern erstellt werden. Diese könnten nach Belieben mit trockenresistenten Steingartenpflanzen bepflanzt werden, so dass eine optisch attraktive Anlage entsteht, die außerdem als Lebensraum für spezielle Pflanzen, Insekten (Blütenbesucher, aber auch Käfer) und Tiere (Zauneidechsen) dient.
3. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
4. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzting wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
5. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen grundsätzlich zulässig, sie sollten jedoch nicht aufgeständert werden.
6. Es 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 geschützten Arten sein. Bei geplanten Eingriffen in diese Lebensräume sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab zu prüfen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ in der Fassung vom 20.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ in der Fassung vom 20.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

5. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ wurde am _____ ausgefertigt.

6. Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Die Festsetzungen zur vorliegenden Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Torweg-Erweiterung“ innerhalb des Änderungsbereichs.

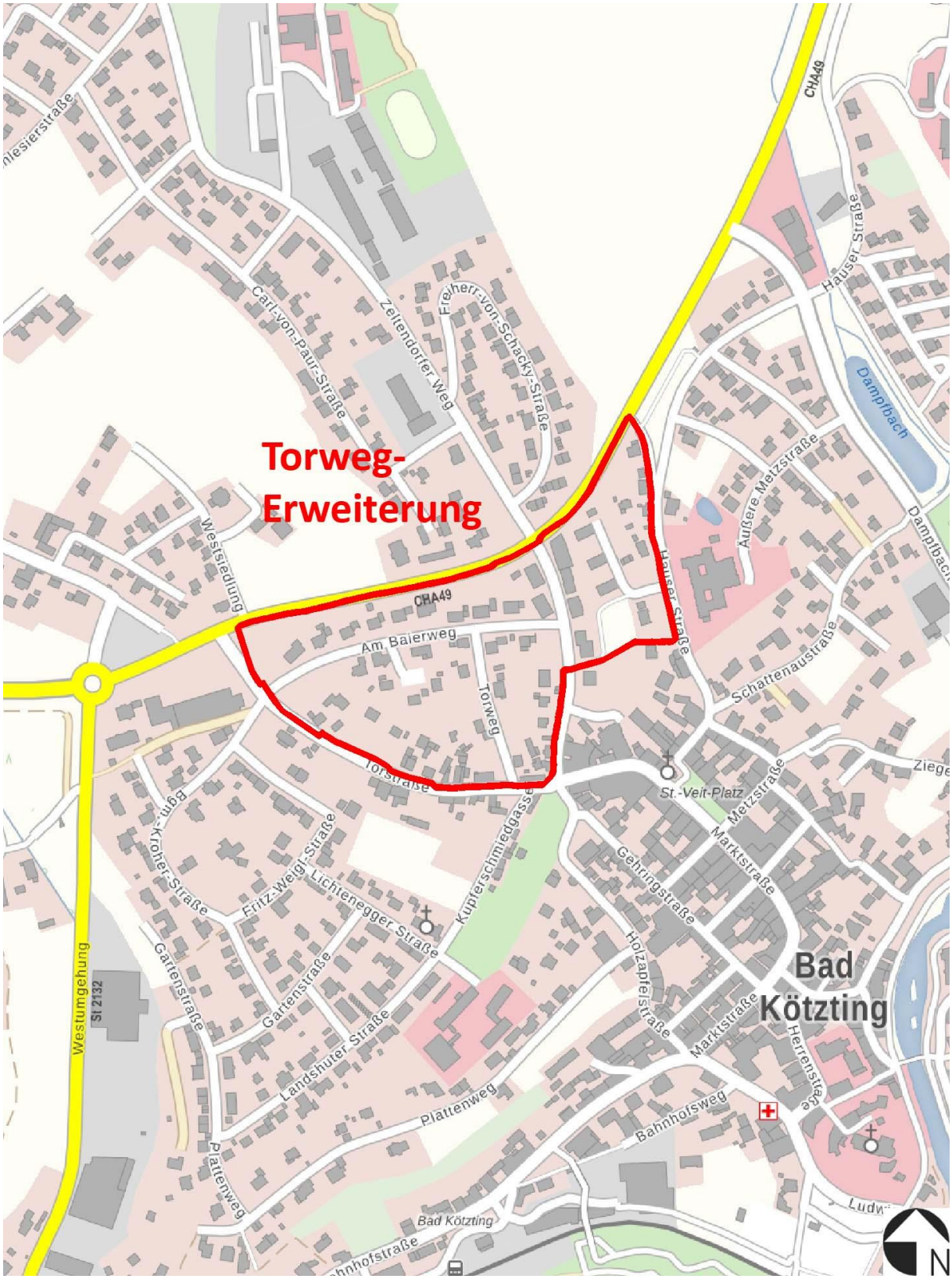
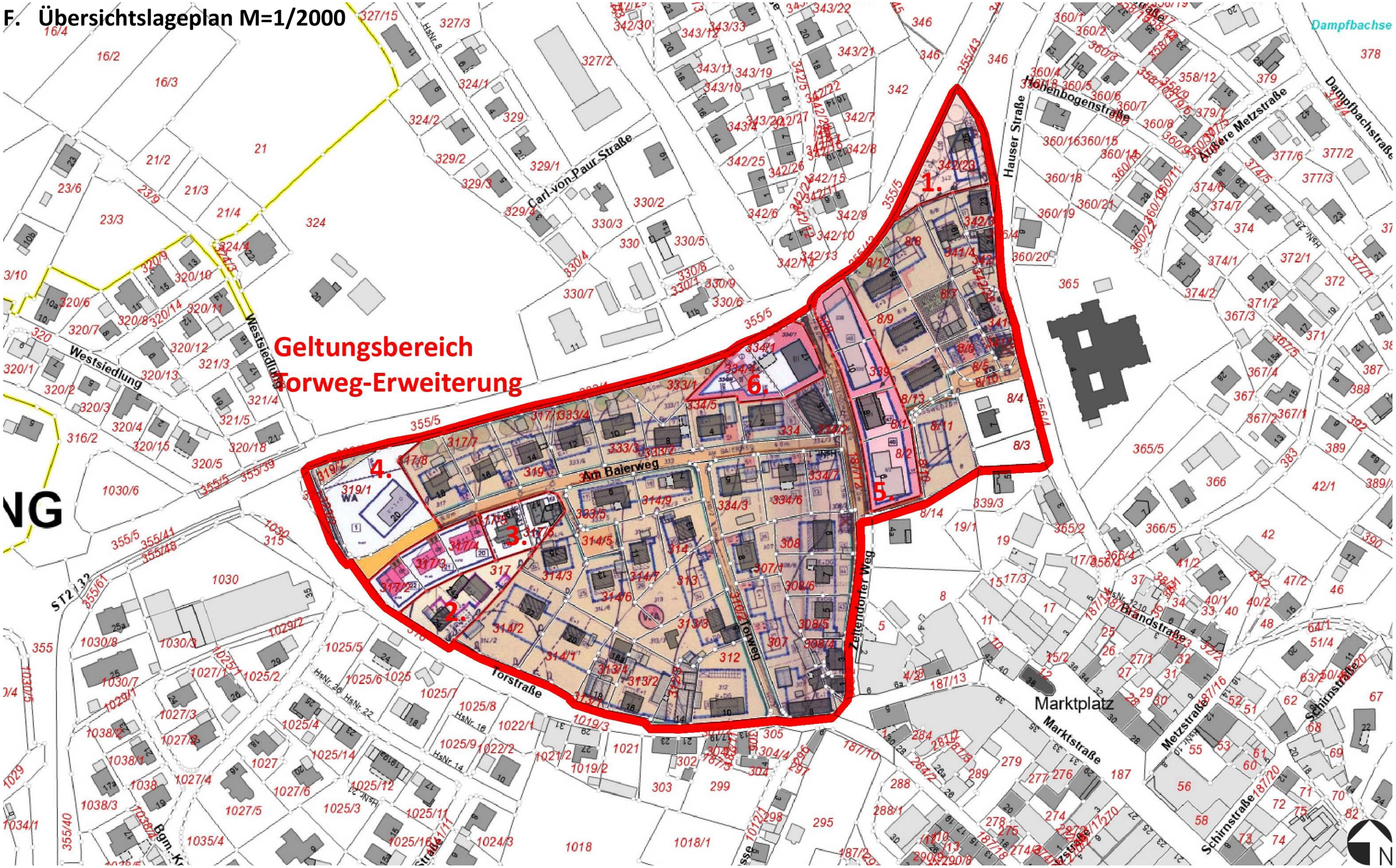
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

(Siegel) Erster Bürgermeister

E. Übersichtslageplan M=1/5000



F. Übersichtslageplan M=1/2000