5. Änderung des Bebauungsplans

„Hausermühlberg“

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

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

Inhalt

Satzung 3
A. Begründung mit Umweltfaktoren 4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen 7
C. Textliche Hinweise 8
D. Verfahrensvermerke 9
E. Übersichtslageplan M=1/5.000 10
F. Bebauungsplan „Hausermühlberg“ M=1/2.500 11

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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ i.d.F. vom _____ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ ist der Lageplan i.d.F. vom _____ maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

⇒ Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“
⇒ Textliche Festsetzungen – Gegenüberstellung
⇒ Textliche Hinweise
⇒ Verfahrensvermerke
⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5.000
⇒ Bebauungsplan – M = 1/2.500

§ 3 Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

(Siegel) Erster Bürgermeister

A. Begründung mit Umweltfaktoren

Planungsanlass und -ziel

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ möchte die Stadt Bad Kötzting die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schaffen. Die Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) durchgeführt, die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Hausermühlberg“ setzt fest, dass Dachgeschoßausbauten und Dachgauben unzulässig sind. Diese Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß. Die Festsetzung „Dachgeschoßausbau unzulässig“ soll gestrichen werden und die Festsetzungen zu den Dachgauben sollen korrigiert werden. Es sollen zukünftig Dachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig sein.

Das Baugebiet „Hausermühlberg“ liegt im Norden von Bad Kötzting an der Kreisstraße CHA 49. Der Bebauungsplan „Hausermühlberg“ wurde am 21.05.1970 rechtskräftig und seitdem durch vier Änderungsverfahren den jeweils aktuellen Planungserfordernissen angepasst.

Das Baugebiet „Hausermühlberg“ wurde Anfang der 70er Jahre ersterschlossen. Der Bebauungsplan sichert die entstandene Wohnbebauung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer GRZ 0,4 ab. Die meisten Wohnhäuser im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden in den 70er und 80er Jahren errichtet. Das Wohngebiet „Hausermühlberg“ ist geprägt von freistehender Einfamilienhausbebauung mit großen Grundstücken.

Aktuell liegt der Stadt Bad Kötzting ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung einer Dachgaube vor. Dieser Ausbau musste von der Genehmigungsbehörde aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen abgewiesen werden. Dachgauben sind nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan unzulässig und kommen in diesem Gebiet als Referenzfälle auch nicht vor.

Der Stadtrat erachtet die Festsetzungen zur Verhinderung von Dachgeschossausbauten und Dachgauben für nicht mehr zeitgemäß. Die Dachgeschosse sind kostengünstige Ausbaureserven und deren Ausbau deckt sich mit dem Planungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Mit der 5 Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ sollen jetzt Dachgeschossausbauten und Dachgauben zulässig werden. die Größe von Dachgauben soll allerdings aus gestalterischen Gründen auf 1/3 der Dachlänge begrenzt werden.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden, da die Grundfläche der 5. Änderung des BBP „Hausermühlberg“ < 20.000 m² beträgt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen.

Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 6 ha.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert:

Geschossflächenzahl GFZ	max.	0,80
Grundflächenzahl GRZ	max.	0,40
Zahl der Vollgeschosse	max.	II

Es sollen lediglich die textlichen Festsetzungen zum Ausbau des Dachgeschosses und zur Errichtung von Dachgauben korrigiert werden. Die planlichen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert.

Die Festsetzung, dass Dachgeschoßausbauten unzulässig sind, soll ersatzlos gestrichen werden. Damit werden zukünftige Dachgeschoßausbauten zulässig. Die Festsetzung, dass Dachgauben unzulässig sind, soll korrigiert werden. Zukünftig sollen Dachgauben bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig sein.

Die nicht geänderten Punkte der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten.

Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist über die bereits vorhandene Verkehrsflächen im Südwesten („Hauser Mühlweg“) gesichert. Ein öffentlicher Fußweg verbindet das Grundstück mit der Anliegerstraße „Hauser Mühlberg“. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Der private Stellplatznachweis hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine relevanten Auswirkungen auf die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Zulässigkeit von Dachgeschossausbauten hat angesichts der Gesamtgröße des Baugebietes keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsanlagen. Gleiches gilt inhaltlich auch für die Energieversorgung des Baugebietes. Eine unterirdische Strom-Versorgungsleitung des Stromversorgers (Bayernwerk AG) verläuft durch das Grundstück. Die Versorgungstrasse darf nicht überbaut werden. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Die Erschließung ist gesichert.

Umweltfaktoren

Der Ursprungsbebauungsplan „Hausermühlberg“ stammt aus dem Jahr 1970. Seitdem besteht in dem Bebauungsplangebiet gültiges Baurecht, das die Realisierung von Nutzungen ermöglicht, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig sind. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Dachgauben ermöglicht.

Orts-/Landschaftsbild
Der Umgriff um den Änderungsbereich ist durch eine Einfamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten geprägt. Dachgeschossausbauten und zusätzliche Dachgauben führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Orts-/Landschaftsbild“.

Arten-/Lebensgemeinschaften
Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine Neuversiegelungen von Flächen zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Arten-/Lebensgemeinschaften“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Mensch/Emissionen
Aufgrund der Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen würden. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch/Emissionen“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Klima/Luft
Die klimatischen Verhältnisse werden sich durch die Bebauungsplanänderung nicht verändern. Das Schutzgut „Klima/Luft“ ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Boden/Wasser
Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändert. Das Schutzgut „Boden/Wasser“ ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Kultur-/Sachgüter
Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beseitigt, beeinträchtigt oder nachteilig verändert. Das Schutzgut „Kultur-/Sachgüter“ ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ wird kein erstmaliges Baurecht auf den betreffenden Grundstücken geschaffen, sondern lediglich das zugrundeliegende Planungsrecht geändert. Da das Gebiet bereits baulich entwickelt und keine Änderung dieser Situation beabsichtigt ist, hat die Aufhebung des derzeitigen Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Schutzgüter. Zudem kommt es nicht zur Neuversiegelung von Flächen, die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit) gelten unverändert. Aus diesem Grund sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung - bisher	**Textliche Festsetzung - neu**
2.1.17 Dachgeschoßausbau unzulässig.	2.1.17 (keine Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachgeschoßausbauten)
0.6.9 Dachgaupen: unzulässig	0.6.9 Dachgauben: zulässig bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

C. Textliche Hinweise

1. Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht. Der Bauherr hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

3. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

4. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzting zu verständigen.

5. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.

6. Zum Schutz der Fledermäuse und heimischen Insektenwelt sollen nur insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zur Außenbeleuchtung verwendet werden.

7. Artenschutz
   Der unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen besonders- oder streng geschützter Arten vor. Allerdings können die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die extensiven Wiesenbereiche Lebensraum für besonders- oder streng geschützte Arten sein. Bei geplanten Eingriffen in diese Lebensräume sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorab zu prüfen.

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

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

8. 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.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Hausermühlberg“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ in der Fassung vom 01.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ in der Fassung vom 01.08.2023 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 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

5. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ wurde am _____ ausgefertigt.

6. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hausermühlberg“ 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 „Hausermühlberg“ innerhalb des Änderungsbereichs.

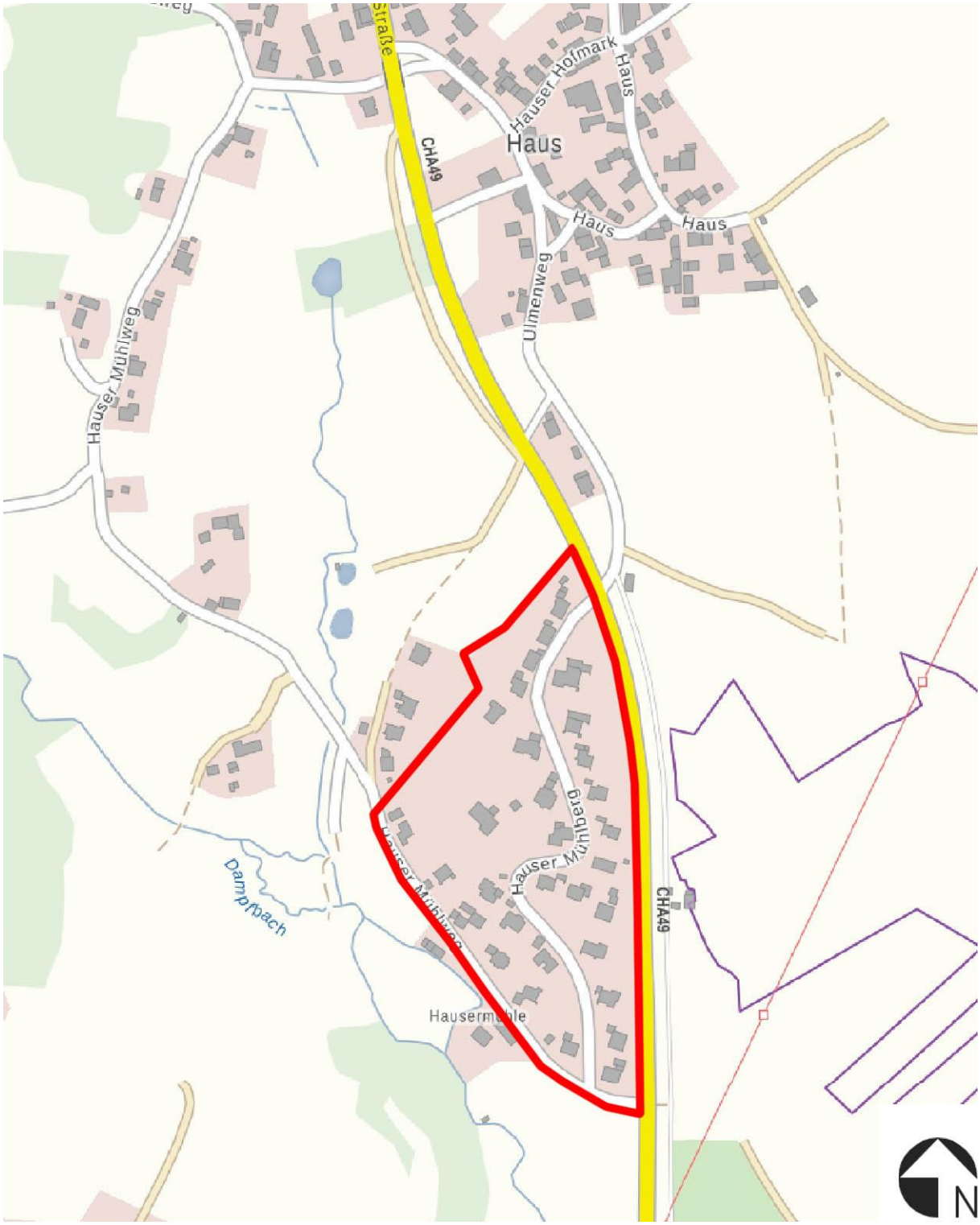
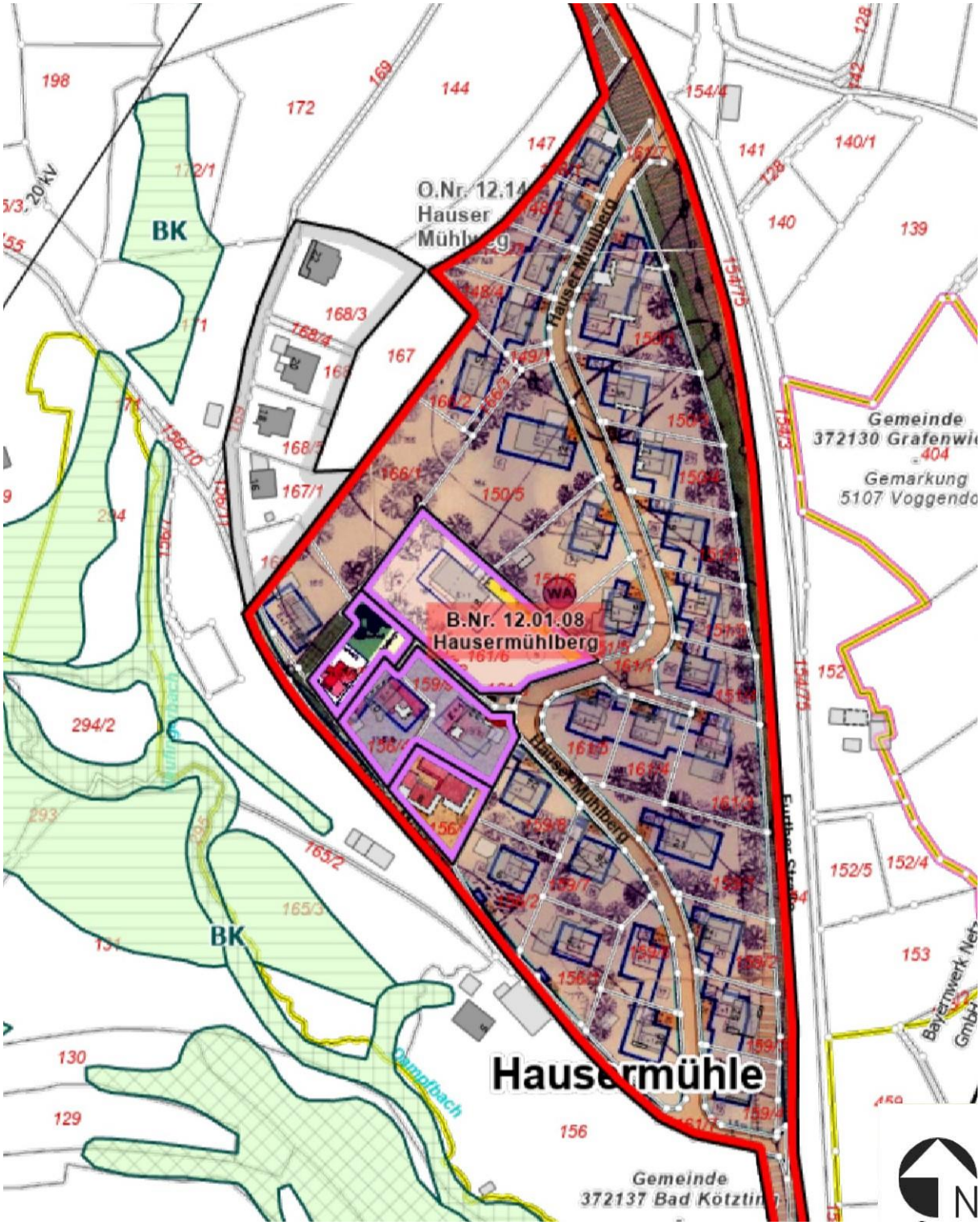
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

(Siegel) Erster Bürgermeister

E. Übersichtslageplan M=1/5.000



F. Bebauungsplan „Hausermühlberg“ M=1/2.500