

---

# Deckblatt Nr. 9 des Bebauungsplanes „Auf der Platte“

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

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

---



  
\_\_\_\_\_  
Planverfasser

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

  
\_\_\_\_\_  
Stadt Bad Kötzing

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

## Inhalt

Satzung.....	3
A. Begründung mit Umweltfaktoren.....	4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen.....	6
C. Textliche Hinweise.....	8
D. Verfahrensvermerke.....	9
E. Übersichtslageplan M=1/5.000.....	10
F. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000 .....	11
G. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000.....	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 Kötzing die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ i.d.F. vom 28.11.2023 als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ ist der Lageplan i.d.F. vom 28.11.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- ⇒ Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“
- ⇒ Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen
- ⇒ Textliche Hinweise
- ⇒ Verfahrensvermerke
- ⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5.000
- ⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/1.000
- ⇒ Änderungsbebauungsplan – M = 1/1.000

## § 3 Inkrafttreten

Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, 09.01.2024



  
\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

## A. Begründung

### Planungsanlass und -ziel

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans wird als Maßnahme der Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) durchgeführt, da die festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) nicht überschreitet. Der Änderungsbereich umfasst die Baugrundstücke zwischen der Fritz-Weigl-Straße, Lichtenegger Straße, Gartenstraße und Bürgermeister-Kroher-Straße.

Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die Erschließungsanlagen für den Änderungsbereich sind fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen werden sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Das Baurecht im Änderungsbereich soll durch zeitgemäße planliche und textliche Festsetzungen vereinfacht werden.

Hierzu erfolgen eine Erweiterung des Baufensters und damit eine deutliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Zuge dieser Erweiterung des Baufensters werden die Grundstücke Fl.-Nr. 1024/1 (Kinderspielplatz) und Fl.-Nr. 1016/19 (Trafostation) zu Wohnbauflächen umgewidmet. Der (ursprünglich festgesetzte) Kinderspielplatz ist bereits mit einem Wohnhaus überbaut. Die (ursprünglich festgesetzte) Trafostation ist inzwischen nicht mehr in Betrieb, das Bayernwerk hat eine neue, deutlich kleinere Trafostation unmittelbar neben dem Straßenraum errichtet. Das Grundstück Fl.-Nr. 1016/19 ist mittlerweile in Privatbesitz. Der neue Eigentümer möchte dieses Grundstück mit einem kleinen Wohnhaus bebauen. Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1026/1 möchte ebenfalls Baurecht vorbereiten – für eine Wohnbebauung durch die Kinder. Die vorhandene Wohnbebauung auf den Nachbargrundstücken Fl.-Nrn. 1017/1, 1039/3, 1039/4 überschreitet teilweise deutlich das Baufenster des Ursprungsbebauungsplans. Mit der Erweiterung des Baufensters erfolgt eine Anpassung an die tatsächliche Situation; außerdem wird eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Platte“ sollen zudem die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich überarbeitet und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Das Baurecht soll durch zeitgemäße textliche Festsetzungen vereinfacht werden.

### Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 139/3, 139/4, 139/5, 141/7, 1016/14, 1016/14, 1016/15, 1016/16, 1016/19, 1017/1, 1017/2, 1024/1 und 1026/1 jeweils Gemarkung Bad Kötzing – mit einer Fläche von ca. 0,8 ha. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und den Planzeichnungen zu erkennen.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Einige textliche Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden geändert.

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

## Erschließung

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan, neue Straßenfläche 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 örtliche 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 „Auf der Platte“ wurde 1968 rechtskräftig. Seitdem besteht auf den Grundstücken im Änderungsbereich gültiges Baurecht für eine allgemeine Wohnbebauung. Die Erschließungsanlagen für den Änderungsbereich sind fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen werden sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

<b>Textliche Festsetzung - bisher</b>	<b>Textliche Festsetzung – neu</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> GRZ = max. 0,40 GFZ = max. 0,70	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> GRZ = max. 0,40 GFZ = max. 0,70
<b>1. Bauweise</b>	<b>1. Bauweise</b>
1.1 offen	1.1 offen maximale Gebäudelänge 25 m
<b>2. Mindestgröße von Baugrundstücken</b>	<b>2. Mindestgröße von Baugrundstücken</b>
1.2 bei Einzelhausgrundstücken = 400 qm bei Doppelhausgrundstücken = 300 qm	Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken wird ersatzlos gestrichen.
<b>3. Einfriedungen</b>	<b>3. Einfriedungen</b>
Art: Holzlatten und Hanichlzaun 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 Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.  Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.	Art: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben  Höhe: über Straßen- und Gehsteig-Oberkante höchstens 1,20 m  Ausführung: Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.  Vorgärten: Schottergärten als Gartengestaltung sind nicht zulässig.
<b>4. Garagen und Nebengebäude</b>	<b>4. Garagen und Nebengebäude</b>
an das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem	zulässige Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude;

<p>anzupassen.</p> <p>freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdach ohne Überlauf und höchstens 2 % Gefälle auszubilden.</p> <p>Traufhöhe: talseitig nicht über 2,80 m, Kellergaragen sind nicht zulässig.</p>	<p>alternativ: Flachdach mit Begrünung</p> <p>traufseitige Wandhöhe: max. 5,5 m (als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut)</p>
<p><b>5. Hauptgebäude</b></p>	<p><b>5. Hauptgebäude</b></p>
<p>Dachform: Satteldach 28° bis 34°</p> <p>Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder rot</p> <p>Dachgauben: unzulässig</p> <p>Kniestock: unzulässig Sockelhöhe: nicht über 0,50 m Ortgang: nicht über 0,20 m Traufe: nicht über 0,50 m</p> <p>Traufhöhe: Talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen</p>	<p>Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach 18° bis 35°</p> <p>Dachdeckung: Dachsteine, Dachziegel oder Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer rot, braun oder grau</p> <p>Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von 25°. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 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.</p> <p>Die Festsetzungen zu Kniestock, Sockelhöhe, Ortgang und Traufe werden ersatzlos gestrichen.</p> <p>Wandhöhe: max. 7,50 m (als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußersten Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut)</p>

Die nicht geänderten Punkte der textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Auf der Platte“ 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. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen, das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
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 Kötzing wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Regenwasserzisterne einzuleiten.
5. Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen; ausgenommen sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
6. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen grundsätzlich zulässig, sie sollten jedoch nicht aufgeständert werden.
7. Die Sicherung der Erschließung in die 2. Reihe erfolgt ausschließlich über Privatwege und/oder dingliche Nutzungsrechte. Es erfolgt keine öffentliche Erschließung in die Hinterliegergrundstücke.



## D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ in der Fassung vom 19.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2023 bis 30.10.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ in der Fassung vom 19.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2023 bis 30.10.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.11.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ in der Fassung vom 28.11.2023 als Satzung beschlossen.
5. Die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ wurde am 28.11.2023 ausgefertigt.
6. Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ wurde am 10.01.2024 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 „Auf der Platte“ innerhalb des Änderungsbereichs.

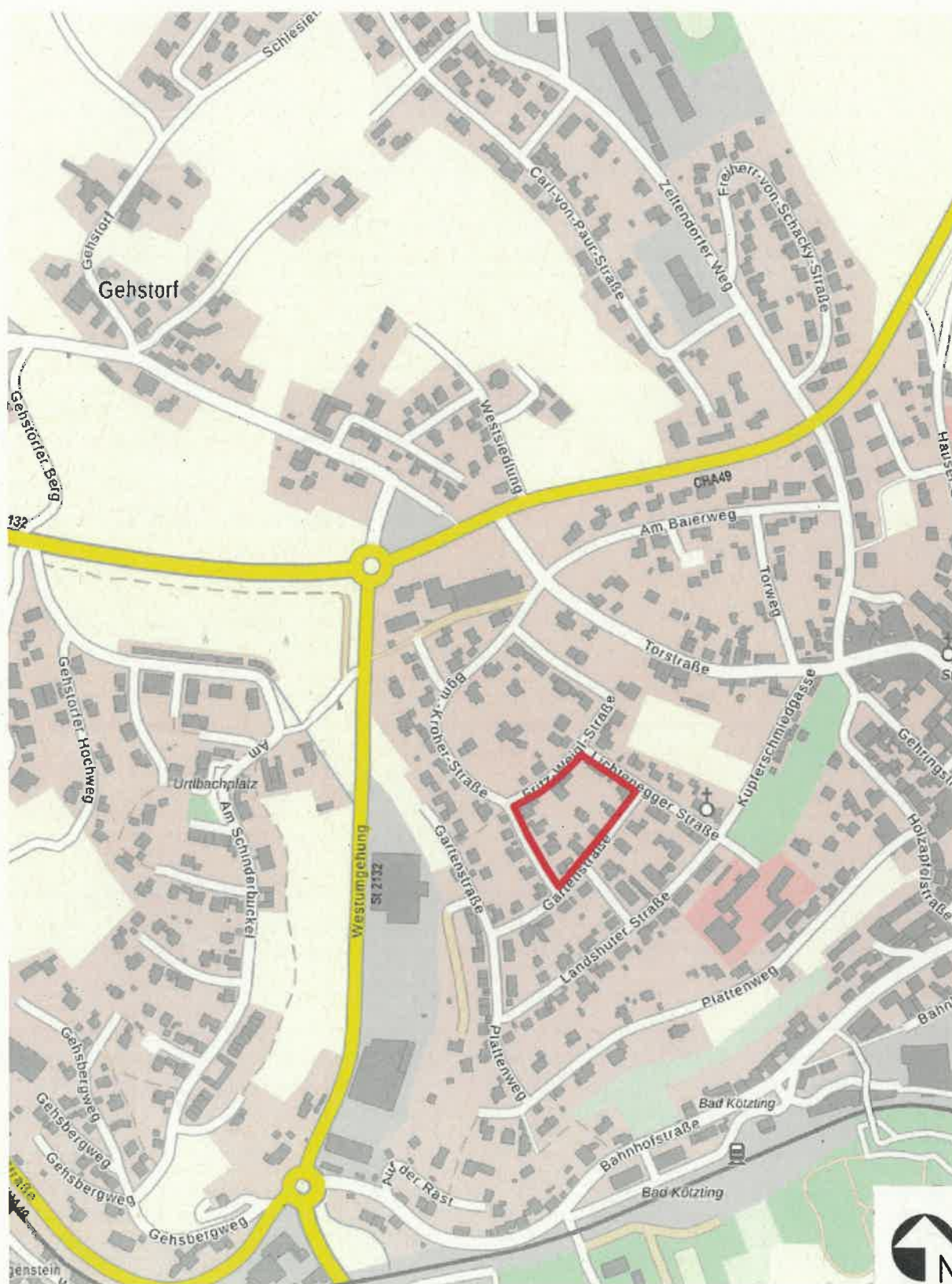
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, 10.01.2024

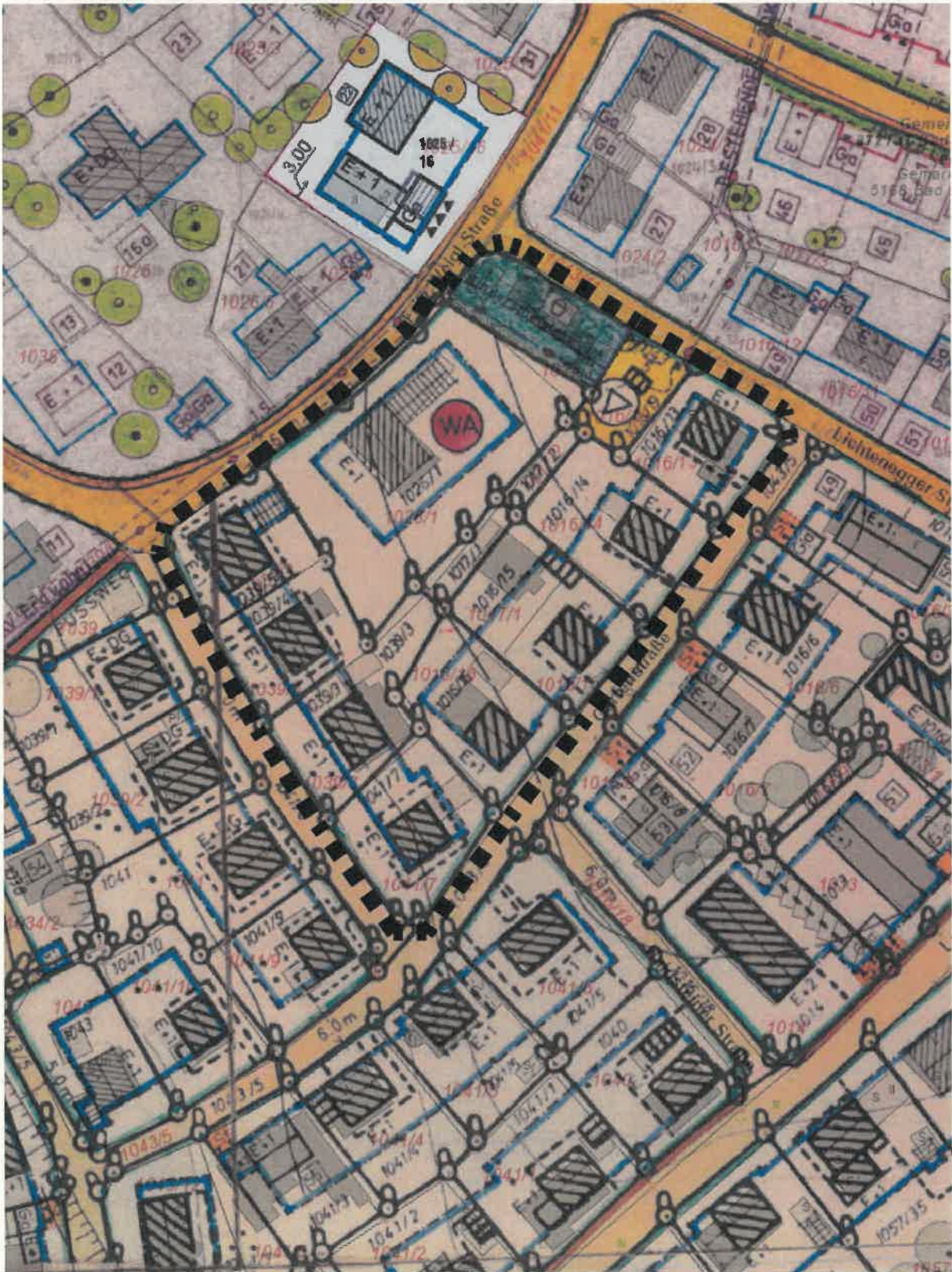


  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

## E. Übersichtslageplan M=1/5.000



## F. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000



# G. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000

