



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung, Teil X ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.**

2. **Geltungsbereich / Abgrenzungen**
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen 15.13, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der PlanZV im PlanZV festgesetzt:
 → Flur-Nrn. 1112/3 und 1112/4, Gemarkung Bad Kötzing
 → Teilflächen der Flur-Nrn. 1112 und 1112/4 - Gemarkung Bad Kötzing
 → Teilflächen der Flur-Nr. 668 (St 2132 - SIBA Regensturz) - Gemarkung Gehstorf

3. **Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich der Parzellen 1 - 5 ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I S. 176). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplans ist gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4. **Bauweise**
Für die Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zugelassen.

5. **Maß der baulichen Nutzung**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.
 GRZ = 0,40
 GFZ = 0,80
 Maximale Wandhöhe bei Hauptgebäuden mit Satteldach: 7,50 m
 Maximale Firsthöhe bei Hauptgebäuden mit Pultdach: 8,00 m
 Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.
 Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt in der Straßennachse bis zum Schnittpunkt der Wand an der Traufseite mit OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 Die Firsthöhe bei Pultdächern wird gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, Firststiel mit OK Dachhaut.

Höhenbezugspunkt	Höhe +NN	Parzellen-zuweisung
HBP1	440,40	1
HBP2	440,40	2
HBP3	439,30	3
HBP4	437,30	4
HBP5	434,80	5

Der Höhenbezugspunkt liegt mittig der geplanten Parzellen auf der Straßennachse. Bei einer Verschiebung der Grundstücksgrenzen ist die Höhe des Bezugspunktes linear auf Mitte der aktuellen, an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze zu interpolieren.

6. **Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude**
Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
 → Satteldach und Pultdach
 Für die Dachneigung der Wohnbebauung sind folgende Dachneigungen zulässig:
 → Satteldächern: 18° - 25°
 → Pultdächern: 5° - 10°
 Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blechdeckungen ohne Benähtung sowie Geländeerde zulässig.
 Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. **Garagen und Nebengebäude**
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.
 Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen.
 max. zulässige Wandhöhen: 3,00 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt in der Straßennachse bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 Verankerfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.
 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
 Die Zufahrt zu den Garagen, weitere Zufahrten zum Grundstück und alle Stell- und Lagerplätze sind wasserundurchlässig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Grundstücks auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

8. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

9. **Grundwasserschutz und Oberflächenwasser**
Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.
 Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauNVO für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 10 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
 Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen ist das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und anderen privaten befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen (Kombizisternen mit mind. 4 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Bei Überschreitung des Mindestretentionsvolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

10. **Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern**
Die Errichtung von Stützmauern und Geländeerhöhungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, ab Umgelände zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Vegetationen zu versehen.

11. **Einfriedigungen**
Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnkante bzw. hergestelltem Gelände sind zulässig.
 Bei Einfriedigungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

12. **Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen**
Die Schutzvorrichtungen des Planungsgebietes (Parzellen 1-5) werden über die bestehenden Abwasserkanäle im Mischsystem der Kläranlage Bad Kötzing zugeführt.
 Alle neu herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich Anschlussleitungen an die bestehende Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung.

13. **Luft-Wärmepumpen**
Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen ist zulässig. Die Aggregate sind schwingungsisoliert aufzustellen. Die gesetzlich zulässigen Werte des Schalleistungspegels der Luft-Wärme-Pumpen sind einzuhalten.

14. **Öffentliche Verkehrsanlagen**
Die Parzellen 1-5 im WA sind bereits verkehrstechnisch über die Ortstraße „Am Schinderbuckel“ erschlossen.

15. **Beleuchtungssysteme**
Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden. Fassadenbeleuchtungen sind unzulässig.

16. **Immissionsschutz**
Fassadenseiten geplanter Wohngebäude auf den Parzellen 1 und 2 sind für einen ungestörten Nachtschlaf nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen.
 Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Gebäude und Ausrichtung	Lärmpegelbereich für Bettenräume	Erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß erf. R'w, res in dB		
		für Wohnnutzung	für Büronutzung	
Parzelle 1 Nord Parzelle 1 Ost	III	40	35	30
Parzelle 2 Ost	II	35	30	30

Sind Fassadenseiten schräg zu den angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die laute Fassade.
 Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die laute Fassade.
 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Räumlichkeiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen. Die Festlegung der Schalldämmklasse für die Fenster bestimmt sich nach VO 2719. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

17. **Bepflanzung und Eingrünung**
Begrünung der privaten Bereiche:
 Die nicht überbauten oder für Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Verkehrsflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubbäumen erfolgen (siehe Artenauswahlhilfe). Je angelegene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen. Für die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorgärten ist die Verwendung von bis zu 30 % an Ziergehölzen möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel Erweiterung Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ stattgefunden.

4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ vom Stadtrat gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

7. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ vom Stadtrat gebilligt.

8. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Schinderbuckel - Erweiterung-Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt

Bad Kötzing, _____

(Siegel) Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 Stadtverwaltung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzing, _____

(Siegel) Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZTING

BEBAUUNGSPLAN „SCHINDERBUCKEL – ERWEITERUNG NORD“ MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

(ALLGEMEINES WOHNGEBIET N. § 4 BAUNVO)

VORENTWURF VOM 23.04.2024
ENTWURFSFASSUNG VOM
SATZUNGSFASSUNG VOM

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

BAD KÖTZTING, _____ FURTH IM WALD, 23.04.2024

MARKUS HOFMANN - 1. BÜRGERMEISTER SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.