4. Änderung
des Bebauungsplanes
„Zeltendorferweg-Ost“

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

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 mit Umweltfaktoren 4
B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen 8
C. Textliche Hinweise 9
D. Verfahrensvermerke 10
E. Übersichtslageplan M=1/5.000 11
F. Übersichtslageplan M=1/2.000 12
G. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000 13
H. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000 14
I. Legende 15

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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg - Ost“ i. d. F. vom _____ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ ist der Lageplan i. d. F. vom _____ maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

⇒ Begründung mit Umweltfaktoren
zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“

⇒ Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

⇒ Textliche Hinweise

⇒ Verfahrensvermerke

⇒ Übersichtslageplan – M = 1/5.000

⇒ Übersichtslageplan – M = 1/2.000

⇒ Ursprungsbebauungsplan – M = 1/1.000

⇒ Änderungsbebauungsplan – M = 1/1.000

§ 3 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ 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 dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzting die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt.

Der Bebauungsplan „Zeltendorferweg-Ost“ liegt im Norden von Bad Kötzting am Zeltendorferweg. Er wurde am 30.07.1964 rechtskräftig und seitdem durch drei Änderungsverfahren den jeweils aktuellen Planungserfordernissen angepasst. Für den Änderungsbereich ist eine „öffentliche Grünfläche – Kindespielplatz“ festgesetzt.

Das Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“ wurde Mitte der 60er 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. Das Wohngebiet „Zeltendorferweg-Ost“ ist geprägt von freistehender Einfamilienhausbebauung mit großen Grundstücken, die insbesondere für kleinere Kinder ausreichende Flächen zum Spielen in direkter Wohnortnähe und unter Aufsicht bietet. Derzeit sind im Geltungsbereich des Baugebiets „Zeltendorferweg-Ost“ nur 3 Kinder unter 13 Jahren gemeldet. Es gibt in diesem Gebiet keinen Bedarf an einem öffentlichen Kinderspielplatz. Im Zuge der Ersterschließung wurde auf die Aufstellung von Spielgeräten auf dem Grundstück verzichtet.

Das Gelände der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne grenzt im Norden unmittelbar an das Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“. Die Kaserne wurde 2004 aufgegeben und wird seit 2015 als Jugend-, Sport- und Tagungszentrum genutzt. So wurde auf dem Kasernengelände auch ein öffentlicher Kinderspielplatz errichtet. Es befinden sich auf dem ehemaligen Kasernengelände öffentlich zugängliche Freizeitanlagen mit Kinderspielplatz, Skateplatz, Beach-Volleyballplatz, Kleinspielfeld und ein Fußballplatz. Das Gelände der ehemaligen Hohenbogen-Kaserne befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m zum Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“.

Das Spielplatzgrundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzting liegt im Nordosten des Baugebiets „Zeltendorferweg-Ost“. Dieses Grundstück wurde im Jahr 2010 von der Stadt als Baugrundstück verkauft und soll nun bebaut werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ soll jetzt der Kindespielplatz auf dem Flurstück 343/27 der Gemarkung Bad Kötzting in ein Baugrundstück umgewandelt und in das Allgemeine Wohngebiet mit einbezogen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dabei aufgrund des Gebäudebestandes in der unmittelbaren Nachbarschaft eindeutig vorgeprägt.

Planungsinhalt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzting vollständig und ist ca. 1.155 m² groß. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und der Planzeichnung zu erkennen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzting war bisher als „öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz“ gewidmet. Das Grundstück wird zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zeltendorferweg-Ost“ aus dem Jahr 1964 geregelt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind:

Geschossflächenzahl GFZ	max.	0,70
Grundflächenzahl GRZ	max.	0,40
Zahl der Vollgeschosse	max.	II

Für das Grundstück sollen diese Nutzungsziffern gelten. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 343/27 der Gemarkung Bad Kötzting ist zukünftig ein freistehendes Wohnhaus zulässig. Die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der Nachbarbebauung. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden weitgehend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

Einige wenige textliche Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964 sollen geändert werden. So sollen Dachgaupen bis zu einer Länge von 1/3 der Dachlänge nun zulässig sein. Die maximale Gebäudehöhe soll sich zukünftig über die traufseitige Wandhöhe definieren. Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachversickerung).

Die nicht geänderten Punkte der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ 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 Verkehrsfläche (Freiherr-von-Schacky-Straße) gesichert. 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 einem Wohnhaus hat angesichts der Gesamtgröße des Baugebietes keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsanlagen. Gleiches gilt inhaltlich auch für die Energieversorgung des Baugebietes.

Die Erschließung ist gesichert.

Umweltfaktoren

Der Ursprungsbebauungsplan „Zeltendorferweg-Ost“ stammt aus dem Jahr 1964. Seitdem besteht in dem Bebauungsplangebiet gültiges Baurecht, das die Realisierung von Nutzungen ermöglicht, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig sind. Der Änderungsbereich selber ist als „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzt. Für das Grundstück bestehen im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen.

Orts-/Landschaftsbild
Der Umgriff um den Änderungsbereich ist durch eine Einfamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten geprägt. Diese Nutzung wird auf den Änderungsbereich ausgedehnt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Orts-/Landschaftsbild“ sind für das Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“ nicht zu erwarten.

Arten-/Lebensgemeinschaften
Das Grundstück ist bisher als Spielplatz festgesetzt und weist einen Gehölzbestand auf. Im Zuge der Realisierung des geänderten Bebauungsplans gehen dauerhaft Gehölzflächen und somit Vegetation und Lebensraum von Tieren durch Überbauung und Umnutzung verloren. Die unmittelbaren Nachbargrundstücke sind bebaut, im Planungsgebiet werden keine Biotope beeinträchtigt. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der Vorprägung und Vorbelastungen des Änderungsbereichs durch das bestehende Baugebiet „Zeltendorferweg-Ost“ ist trotz der Neuversiegelung von Flächen davon auszugehen, dass für das Schutzgut „Arten-/Lebensgemeinschaften“ keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Mensch/Emissionen
Aufgrund der Bebauungsplan-Änderung sind keine zusätzlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen würden. Dagegen entfallen mögliche Lärmbelästigungen der Nachbargrundstücke in den Abendstunden durch eine unzulässige Spielplatznutzung. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch/Emissionen“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Klima/Luft
Die Bedeutung des Plangebietes ist hinsichtlich seiner klimaökologischen Ausgleichsfunktion aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft als gering einzustufen. Die Wertigkeit wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich verändert oder reduziert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ sind deshalb nicht zu erwarten.

Boden/Wasser
Durch die zulässige Grundfläche GRZ 0,40 und die mögliche Überschreitung nach BauNVO von max. 50 % der zulässigen GRZ können insgesamt max. ca. 700 m² neu versiegelt werden. Die Bodenqualität- und -funktion wird damit weiter eingeschränkt. Allerdings wird durch wasserdurchlässige Oberflächen die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung auf den verbleibenden Gartenflächen auch weiterhin unterstützt und gesichert. Dauerhafte erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter „Boden/Wasser“ werden deshalb nicht erwartet.

Kultur-/Sachgüter
Das Plangebiet ist vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut, die über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Diese Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beseitigt, beeinträchtigt oder nachteilig verändert. Vielmehr werden durch eine Bebauung neue Sachgüter hinzugefügt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur-/Sachgüter“ liegen nicht vor.

Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

   Bewertung von Natur und Landschaft
   Gebiet mittlerer Bedeutung

   Auswirkungen der Planung
   festgesetzte GRZ = 0,40

   Kompensationsfaktor ⇒ **0,50**

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Bruttobauland (= Eingriffsfläche)	700 m²
Kompensationsfaktor	x 0,50
Erforderliche Ausgleichsfläche	**350 m²**

Die Stadt Bad Kötzting pflanzt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 4 Straßenbäume (Hochstamm Ahorn) an der Ortsstraße „Am Schinderbuckel“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1112 der Gemarkung Bad Kötzting.

B. Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen

<table>
<tr><th colspan="2">Textliche Festsetzung - bisher</th><th colspan="2">Textliche Festsetzung - neu</th></tr>
<tr><td colspan="2">Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittestrich</td><td colspan="2">Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar</td></tr>
<tr><td>Dacheindeckung

Material:
Farbe:</td><td>

Pfannen
dunkelbraun</td><td>Dacheindeckung

Material:
Farbe:</td><td>

Dachsteine und Dachziegel
Rot und Grautöne</td></tr>
<tr><td>Gebäude

Dachform:
Kniestock:
Sockelhöhe:
Dachgaupen:
Traufhöhe</td><td>

Satteldach 22° bis 28°
unzulässig
talseitig nicht über 0,50 m
unzulässig
talseitig nicht über 6,50 m</td><td>Gebäude

Dachform:
Kniestock:
Sockelhöhe:
Dachgaupen:
Wandhöhe:</td><td>

geneigte Dächer 10° bis 30°
zulässig
talseitig nicht über 1,00 m
zulässig bis zu 1/3 der Dachlänge
maximal zulässige Wandhöhe an der Traufe: 7,50 m;
die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsfläche, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.</td></tr>
</table>

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

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Die beiliegenden Bebauungsplanzeichnungen sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

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 20.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ in der Fassung vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ in der Fassung vom 20.09.2022 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

5. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ wurde am _____ ausgefertigt.

6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zeltendorferweg-Ost“ 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 „Zeltendorferweg-ost“ innerhalb des Änderungsbereichs.

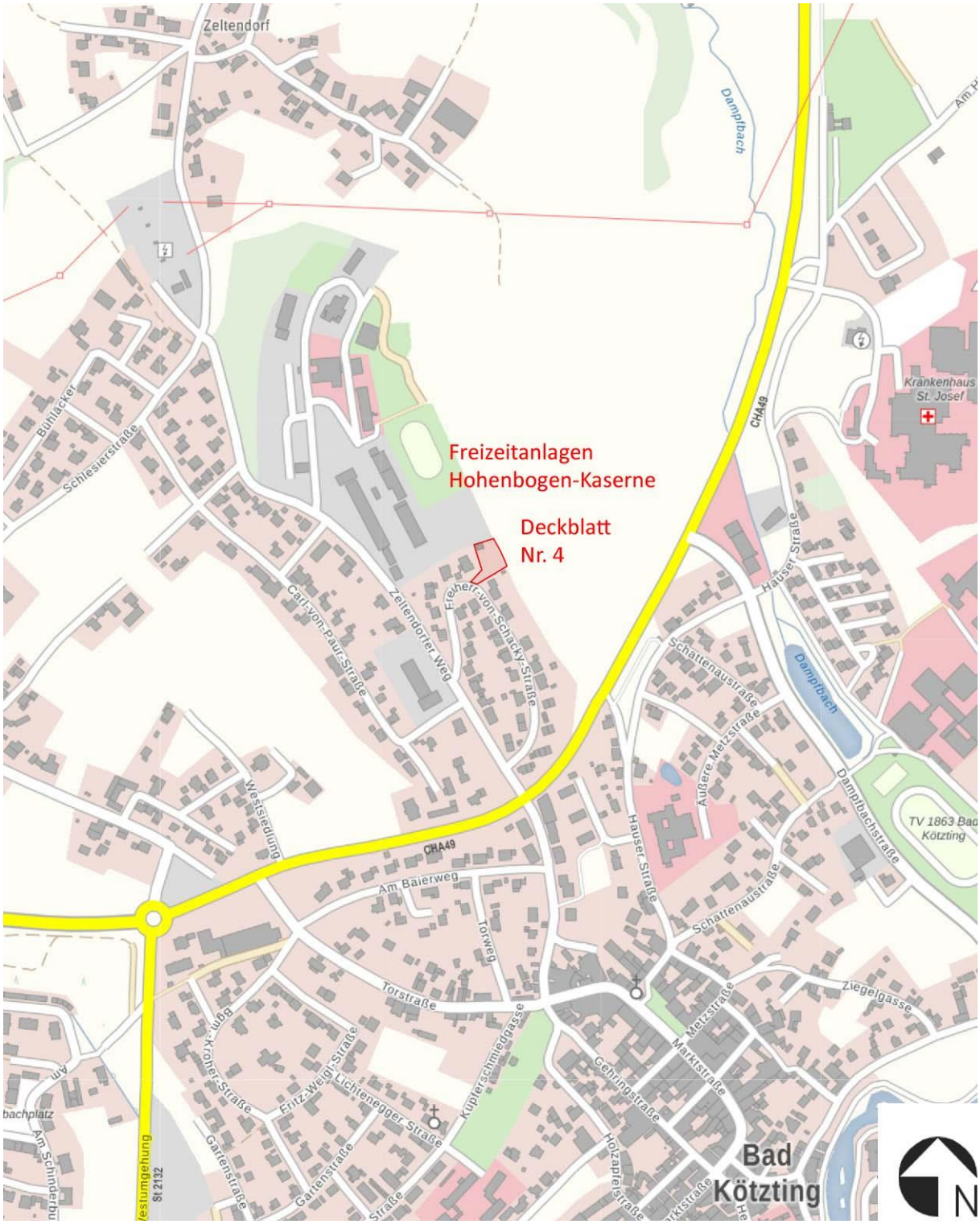
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzting, _____ _____

Markus Hofmann

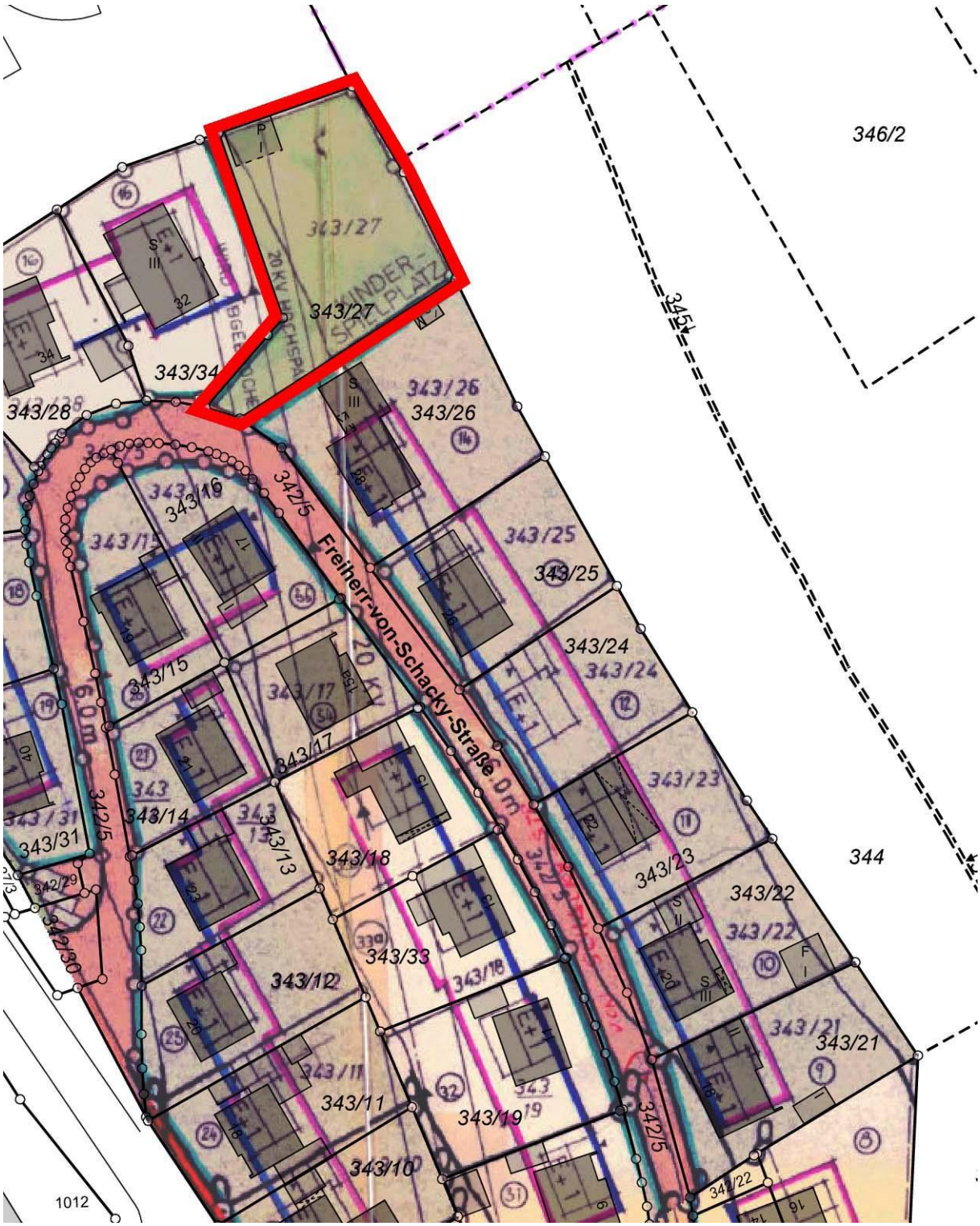
(Siegel) Erster Bürgermeister

E. Übersichtslageplan M=1/5.000

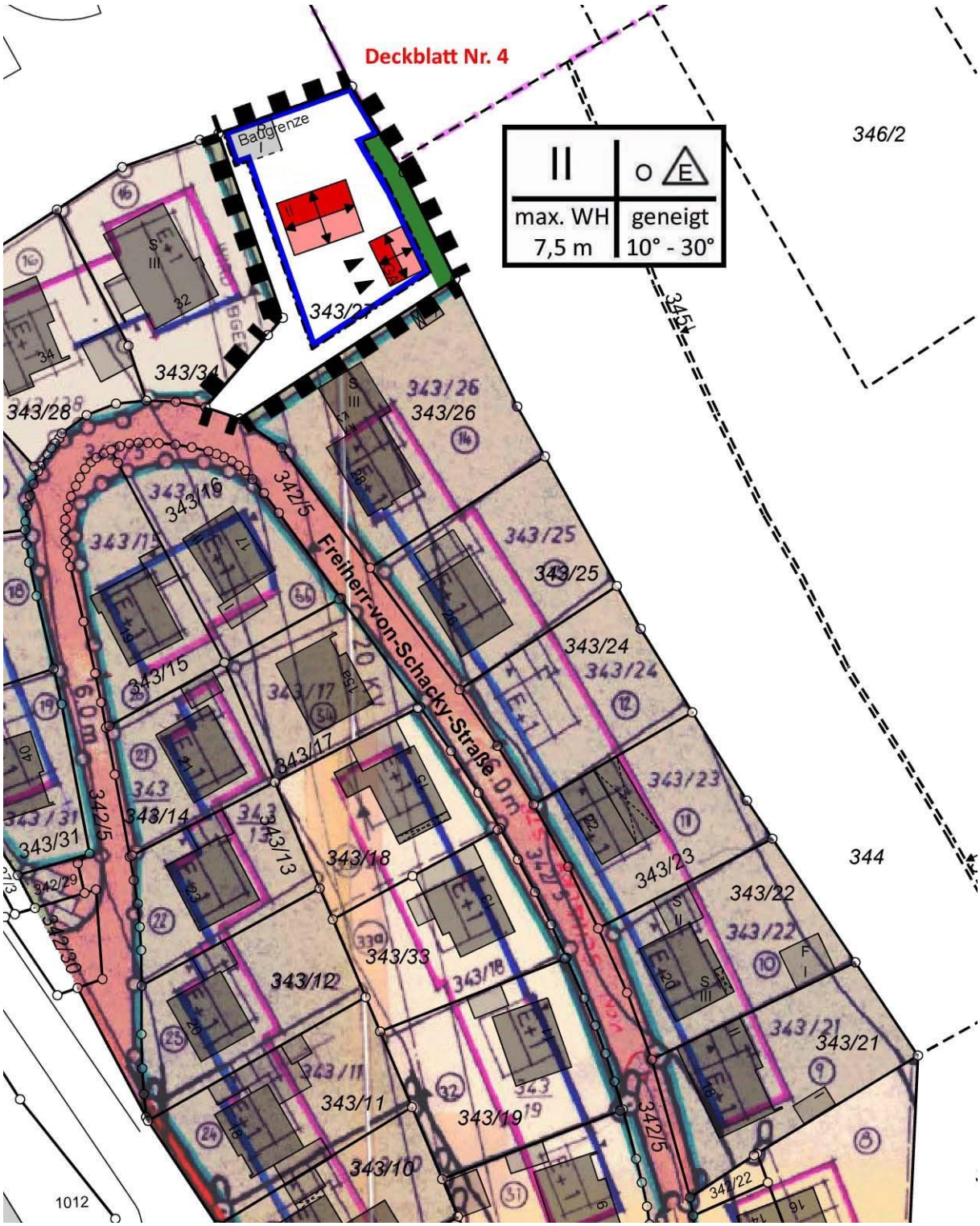


F. Übersichtslageplan M=1/2.000

G. Ursprungsbebauungsplan M=1/1.000



H. Änderungsbebauungsplan M=1/1.000

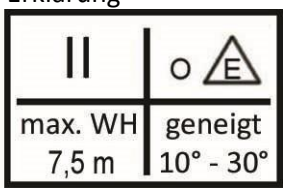


I. Legende

Planliche Festsetzungen

Nutzungsschablone

Erklärung



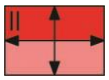
Geltungsbereich

Baugrenze

Private Grünfläche

Planliche Hinweise

Geplantes Wohngebäude



geplantes Garagengebäude

Ein- bzw. Ausfahrten