STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZTING

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gehstorfer Berg“

(Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)
nach
§ 13 b BauGB
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Entwurfsfassung: 25. Januar 2022
Entwurfsfassung: 12. April 2022

Furth im Wald, 12 April 2022

INGENIEURBÜRO RIEDL GmbH
BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
Ahornweg 6
93437 Furth im Wald
Phone 09973/80 34 55
Fax 09973/80 34 44
info@ib-riedl.com
- Verkehrsanlagen
- Abwasseranlagen
- Wasserversorgung
- Brückenbau
- Bauleitplanung
- Vermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

- Deckblatt — Seite 1
- Inhaltsverzeichnis — Seite 2
- Satzung — Seite 3
- Teil I - Begründung — Seite 4-7
- Teil II - Textliche Festsetzungen — Seite 8-12
- Teil III - Textliche Hinweise — Seite 13-14
- Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung — Seite 15-16
- Teil V - Verfahrensvermerke — Seite 17
- Kreisobstsortenliste — Seite 18-22
- Artenauswahlliste — Seite 23-24
- Bebauungsplan –
  - Übersichtslageplan – M 1:5.000
  - Lageplan – M 1:1.000
  - Regelbeispiel – M 1:250
  - Legende
  - Textliche Festsetzungen
  - Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 2 Abs. 1 und des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 01.02.2021, erlässt der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting folgende

Satzung:

Aufstellung des Bebauungsplanes **WA „Am Gehstorfer Berg“** nach §13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

§ 1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg“ in der Fassung vom 25. Januar 2022 und mit Satzungsbeschluss vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Bestandteile der Satzung:

Teil I Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)
Teil II Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)
Teil III Textliche Hinweise
Teil IV Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Teil V Verfahrensvermerke
Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil vom 20. Januar 2022
Lageplan M 1:1.000, Übersichtslageplan M 1:5.000, Regelbeispiel M 1:250, Legende

Bad Kötzting, _____

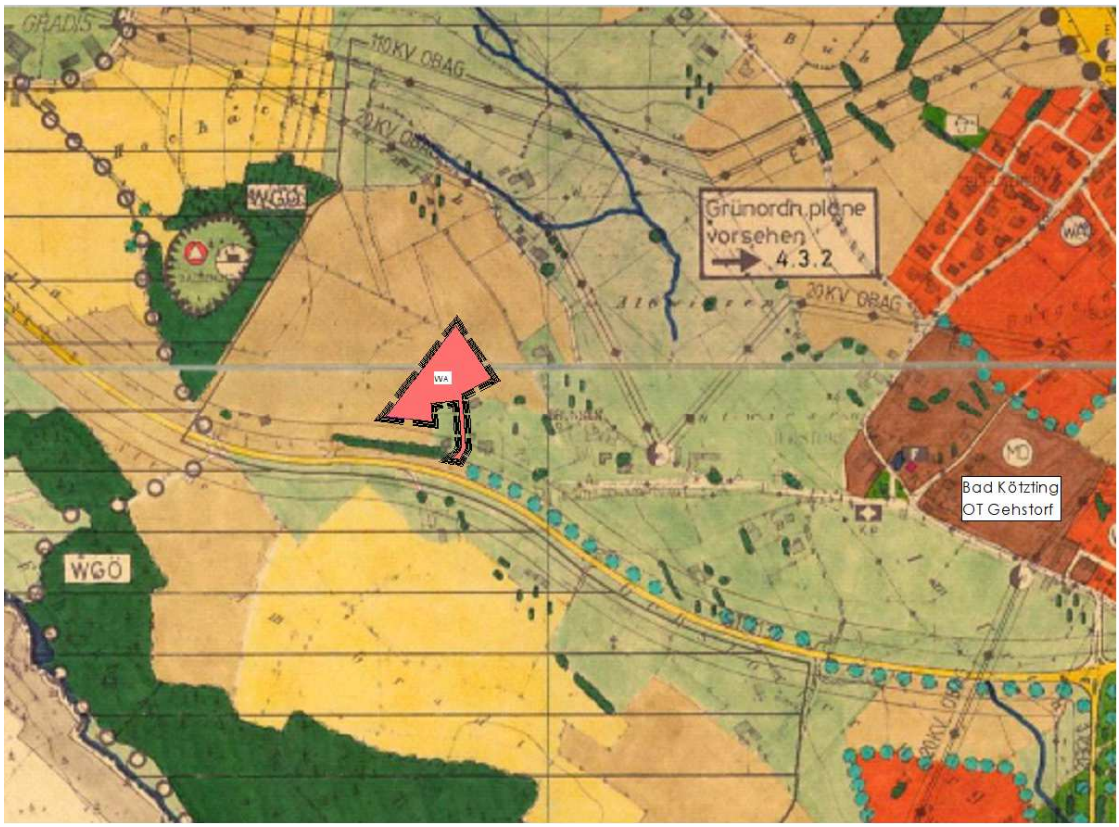
(Siegel)

_____
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

Teil I - Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom 23.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg“ als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, aufgestellt. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



→ Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting

Nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes anzupassen.

Der Bundestag hat mit Wirkung vom 14.Juni 2021 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) wie folgt verabschiedet:
§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

2. Ausgangssituation Planungsgebiet „Am Gehstorfer Berg"

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bad Kötzting, im OT Gehstorf, in ca. 1.500 m Entfernung zur Stadtmitte. Gehstorf ist ein historischer Ortsteil mit einem westlichen Bereich (Gehstorf) und einem östlichen Bereich (Westsiedlung). Dies belegt auch der Gemarkungsname von Gehstorf. Gehstorf war zur Gebietsreform 1970 eine eigenständige Gemeinde. Der östliche Bereich soll mit diesem Bebauungsplan erweitert und abgerundet werden.

Die überplanten Flächen sind nach Nord-Ost geneigt, mit einer max. Neigung von ca. 19 %. Der Geltungsbereich schließt im Süden an die Bebauung der Alten Gehstorfer Straße an. Der östliche und nordwestliche Umgriff des Erschließungsgebietes besteht aus landwirtschaftlichen Flächen. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 47/10, 47/6 (Alte Gehstorfer Straße) und Teilbereiche der Flur-Nr. 47/11 der Gemarkung Gehstorf. Auf diesen Flächen sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Flächenbilanz

Die Fläche des Bruttoplanungsgebietes beträgt ca. 5.480 m², davon sind:

ca. 4.600 m² Bauland – 5 Parzellen
ca. 645 m² öffentliche Verkehrsflächen mit Parkflächen
ca. 235 m² öffentliche Grünflächen

3. Anlass und Ziele der Planung

In Bad Kötzting herrscht rege Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau. Nach der tatsächlichen Einwohnerentwicklung vom 31.12.2010 bis 31.12.2020 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Bad Kötzting von 7.256 auf 7.483 um 227 Personen.

Im Besitz der Stadt befinden sich keine Baugrundstücke bzw. Immobilien. Insbesondere für einheimische Bauwerber und junge Familien besteht Bedarf an einer Versorgung mit ortsnahem Bauland.

Die nachhaltige Deckung des Bedarfs an Bauland soll der Abwanderung von einheimischen Bauwerbern und jungen Familien entgegenwirken und so eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Bad Kötzting sichern.

Eine Innenverdichtung des Stadtgebietes ist grundsätzlich anzustreben. Geeignete Objekte befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und stehen dem öffentlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsstraße Alte Gehstorfer Straße. Im Anschluss an das nördliche Ende der Stichstraße Alte Gehstorfer Straße, über die bereits die Flur-Nrn.47/5, 47/7 und 47/9 erschlossen werden, ist die Erschließungsstraße mit einer Wendemöglichkeit für PKW auszubauen.

Die neue Erschließungsstraße ist entsprechend dem Ausbaustandard nach RASt 06 und mit möglichst minimalen Ausbaubreiten vorgesehen, um zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen als auch zur Minimierung versiegelter Flächen. Bei einer Ausbaubreite von 3,75 m plus beidseitiger Straßenbegleitfläche in wechselnden Breiten für die bestehende Erschließungsstraße ist ein eingeschränkter Begegnungsverkehr möglich. Im Anschluss sind die Parzellen über eine geplante Verkehrsanlage mit einer Breite von 4,50 m zu erschließen, welche das Wenden eines Personenkraftwagens ermöglicht.

Fünf Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Anschluss an die neue Erschließungsstraße geplant. Weitere Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu erstellen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe, Anschluss in der Alten Gehstorfer Straße, vorhanden. Die Anbindung erfolgt über Privatgrund mit Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bad Kötzting.

- → Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die städtische Kläranlage Bad Kötzting einer geregelten Entsorgung und Reinigung zugeführt.
- → Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, wenn möglich, zu versickern bzw. in eine Retentionszisterne mit gedrosseltem Abfluss einzuleiten.
- → Oberflächenwasser von versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen wird über das Straßenquergefälle den Entwässerungsrinnen zugeführt und mittels Straßeneinläufen in den Mischwasserkanal abgeleitet.
- → Die Beseitigung der festen Abfallstoffe wird durch die Kreiswerke Cham geregelt. Die Abfallbehälter der fünf Parzellen als auch der bereits vorhandenen Anwesen sind auf einer dafür befestigten Fläche im Mehrzweckstreifen der Alten Gehstorfer Straße abzustellen. Eine Einfahrt des Müllfahrzeuges in die nach Norden ausgerichtete Stichstraße ist nicht erforderlich.
- → Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Kötzting sichergestellt.
- → Die Versorgung mit Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert.
- → Der Planungsbereich ist an das Netz der Telekom angebunden.

5. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

Im Bebauungsplan sind großzügige Bauräume festgelegt. In diesen Bereichen wird der Abstand von Baukörpern zueinander im Wesentlichen durch das Abstandsflächenrecht geregelt. Der hohe Siedlungsdruck im Gemeindebereich und die immer weiter steigenden Grundstückspreise können daher dazu führen, dass die Mindestmaße der gesetzlich festgelegten Abstandsflächen weitgehend ausgenutzt werden. Das geplante Allgemeine

Wohngebiet „Am Gehstorfer Berg" befindet sich im OT Gehstorf der Stadt Bad Kötzting. Das Wohnen im Umfeld ist geprägt durch Abstand zum Nachbarn, Freibereiche um die Gebäude stellen insoweit einen wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität dar, insbesondere auch für Kinder.

Die Stadt Bad Kötzting möchte diese Wohnqualität auch im Erweiterungsbereich erhalten. Der Gesetzgeber hat mit der Neuregelung der Abstandsflächen in Art. 6 Abs. 5 BayBO die Untergrenze des zulässigen Gebäudeabstands festgelegt. Die Stadt Bad Kötzting möchte an den Ortsrändern höhere Standards als vom Gesetzgeber vorgesehen festlegen. Von daher schreibt der Bebauungsplan ein von der BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen vor. Diese Abstandsflächenregelung soll der Erhaltung der Wohnqualität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen. Es soll eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke sichern und gegebenenfalls auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes führen. Gleichzeitig werden über größere Abstandsflächen auch notwendige Flächen für Nebenanlagen gesichert. Der Bedarf an Flächen zur Unterbringungen von Gartengeräten, Spielgeräten für Kinder, von Fahrrädern und natürlich von Kfz ist an Ortsrändern größer als im Stadtzentrum. Durch die Verlängerung der Abstandsflächen wird insoweit auch ausreichend Raum auf den Baugrundstücken gesichert.

Die Stadt Bad Kötzting bezieht in ihre Überlegungen durchaus ein, dass der Gesetzgeber mit der Abstandsflächenverkürzung eine Innenverdichtung und eine Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen berücksichtigt. Die Stadt Bad Kötzting hält die Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität in Wohnbaugebieten außerhalb des Stadtzentrums für vorrangig. Der Stadt Bad Kötzting ist bewusst, dass die Verlängerung der Abstandsflächen gegenüber der aktuellen BayBO Auswirkungen auf die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken haben kann und damit auch Eigentümerinteressen nachteilig betroffen werden können. Die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Wohnqualität im Baugebiet rechtfertigt indes mögliche Eigentumsbeschränkungen.

Teil II- Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Art der Nutzung ist ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	mögliche Bebauung
1-5	EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	E+I – E+D U+E+D U+E+1

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Pultdach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen
1-5	EH / DH	max. 7,50 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit OK der Dachhaut.

Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK der Dachhaut.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

3.1 Zulässige Dachformen:
- Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
- Walmdach – Dachneigung: 15° - 30°
- Pultdach – Dachneigung: 5° - 20°

3.2 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel" mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.

3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, max. Länge bzw. Breite 50 v.H. des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

4.1 Der Standort ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.2 Zulässige Dachformen: - wie Hauptgebäude
- Flachdach mit extensiver Begrünung

4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen.

4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.

4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5. Einfriedungen

5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zaunanlagen einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

Straßenseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlatten und Hanichelzäune zulässig.

5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden.

Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises ist möglich. Im Bereich des Erschließungsgebiet ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham" mit zu verlegen.

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständerung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickern kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionszisterne (Regenrückhaltung / Regenwassernutzung) mit mind. 5 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

10.1. Randeingrünung

Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten, Norden und Westen. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und §1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es sind mindestens alle 2 m² ein Strauch und entsprechend der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste).

Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumsorten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2. Begrünung der privaten Bereiche

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumsorten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden. Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze

An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelquerschnitt. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden in Teilbereichen von einem Mehrzweckstreifen bzw. einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut.

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

12. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

Teil III - Textliche Hinweise

1. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. 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.

   Art. 8 Denkmalschutzgesetz –Auffinden von Bodendenkmälern

   Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
3. Beim Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzting zu verständigen.
4. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der einzelnen Versorgungsleitungen (Telekom, E.ON) vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungsleitungen nicht behindert werden.
5. Bei Gebäuden mit Dachausbau wird ausdrücklich auf die notwendige Anbindung der Aufenthaltsräume an den durchgehenden Treppenraum nach Art. 33 BayBO hingewiesen.
6. Auf das Anbringen von automatischen Brandmeldern in den Gebäuden wird hingewiesen.
7. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges nach Art. 12 BayBO:
   Da es sich bei der Bebauung ausschließlich um Gebäude geringer Höhe handelt, sind die Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr ausreichend.

8. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

   Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen, welches bis Geländeoberkante reichen kann. Wenn Grundwasser nach § 3 Nr.3 WHG gegeben ist, wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).
   Zur Klärung, ob Grundwasser vorliegt, ist das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu befragen. Wasserrechtsverfahren sind rechtzeitig vorher beim Landratsamt zu beantragen. Baugrunduntersuchungen sind 1 Monat vorher beim Landratsamt anzuzeigen.
   Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Die geplanten Baukörper sind entsprechend gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers. Ein Einleiten von Hang bzw. Schichtwasser in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig. Vorhandene Wasserwegsamkeiten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrechtzuerhalten.

   Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (§ 37 WHG).

9. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von Bewohnern des Gebietes hinzunehmen sind. Auch an Sonn- und Feiertagen und zu Nachtzeiten, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig machen.
   Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

Teil IV - Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Parzellen 1 - 14

1.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, es sind keine Schutzgebiete vorhanden.

- **Intensiv genutztes Grünland → 5.110 m²**

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltene, geschützte Pflanzen wachsen.

Das Vogelaufkommen im Planungsgebiet ist nicht sehr groß und der Bestand unterscheidet sich nicht von den Arten in den benachbarten Gärten. Es ist davon auszugehen, dass keine geschützten Arten im Planungsgebiet vorkommen, da es sich um intensiv genutzte Agrarflächen handelt.

1.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Versiegelung der Böden soll auf ein Mindestmaß durch entsprechende Maßnahmen begrenzt werden ⇒ wasserdurchlässige Befestigungen.

Gewählter Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

⇒ Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35] - unterer Wert

Tabelle 1

Ermittlung Kompensationsfaktor		m²	Kategorie	Kompensationsfaktor Typ B - GRZ ≤ 0,35
A	Intensiv genutztes Grünland	5.110	Kategorie I	0,2

1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 2

Ermittlung Ausgleichsflächen		Bestand m²	Kompensations-faktor - Typ B - GRZ ≤ 0,35	**Ausgleichsfläche m²**
A	Intensiv genutztes Grünland	5.110	0,2	**1.022**
			Ausgleichsfläche WA „Am Gehstorfer Berg“	**1.022**

Parzellen-Nr.	Parzellengröße m²	Kompensations-faktor	Berechnung Ausgleich m²	Randeingrünung m²	Bäume 60 m²/St.	Ausgleich m²
1	710	0,2	142	150		150
2	930	0,2	186	300		300
3	1.030	0,2	206	180	60 m² / 1 St.	240
4	910	0,2	180	180		180
5	1.020	0,2	204	120	120 m² / 2 St.	240
A öffentl. Grünfläche	70	0,2	14	--	60 m² / 1 St.	60
B öffentl. Grünfläche	165	0,2	33	--	60 m² / 1 St.	60

1.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriff in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB Flächen von mindestens 1.022 m² als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt ausschließlich auf den Parzellen in Form einer 5,00 m breiten Pflanzung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ausnahmslos innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom Grundstückseigentümer umzusetzen

Die ermittelten Ausgleichsflächen werden in Form einer 2-reihigen bzw. 3-reihigen Heckenpflanzung (Breite ca. 5,00 m) mit beidseitigem Altgrassaum und der Pflanzung von heimischen Obstbäumen (Hochstamm) als Einzelbäume bzw. Baumreihen aufgewertet. Die Heckenpflanzung mit einheimischen Feldgehölz dient gleichzeitig als Randeingrünung des Planungsgebietes zur freien Landschaft hin.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft durch die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke zu pflegen und zu erhalten.

Teil V - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 23.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gehstorfer Berg" nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.

5. An der erneuten Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, _____

(Siegel)

_____
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

8. 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 Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Bad Kötzting, _____

(Siegel)

_____
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

KREISOBSTSORTENLISTE

1. Äpfel

H = Herbstapfel F = Frühapfel L = Lagerapfel M = Mostapfel

	Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
M	Bittenfelder (= Bittenfelder Sämling)	mittelfrüh, guter Pollen-spender	E X	XI - III	klein, rundlich, hellgrün-gelb, hellbraun punktiert	starkwüchsig, anspruchslos, widerstands-fähig gegen Krankheiten und Schädlinge, sehr gut für Obstwiesenpflanzungen
M	Bohnapfel (= Großer Rhein-ischer Bohnapfel)	mittelfrüh, sehr widerstandsfä-hig, schlechter Pollenspender	E X	XII - VI	mittelgroß, gelb-gelb-grün, sonnenseits rötlich gestreift, sehr windfest, enthält viel Fruchtsäure, Verwendung für Kompott, Wein und Most	starkwüchsig, großkronige Baumformen, sehr anspruchslose Sorte, auch für raue Lagen und trockene Böden, jedoch nicht für Nordhänge und extreme Frostlagen geeignet, widerstandsfähig gegen Krankheiten
L	Boskoop (= Schöner von Boskoop - Gelber bzw. Grüner Boskoop -Roter Boskoop	früh, schlechter Pollenspender	M X	XI - IV typischer Winter-apfel	groß, grünlichbraun mit rauher Schale (bräunl. „Rostüberzug"), sonnen-seits rötlich (Roter: rot, mit weißl. Lentizellen punktiert);wenig windfest, Tafel-, Dörrapfel, viel Vitamin C	starker Wuchs, großkronige Bäume, nur für genügend feuchte und nährstoffreiche Böden in geschützten Lagen geeignet, etwas schorf- und mehltauanfällig
L	Brettacher	spät	E X	XII - V	sehr groß, schwach gerippt, gelbgrün, sonnen-seits orangerot, glänzend	starkwüchsig, bildet große Baumkronen, anspruchsvoll, sollte nur in milden, geschützten Lagen auf tiefgründigem und humosem Boden gepflanzt werden
L	Danziger Kantapfel	spät, sehr lange, rosa, guter Pollenspender	M X	X - I	mittelgroß - klein, gerippt, leuchtend rot, gut lagerfähig, etwas druckempfindlich	sehr alte Kultursorte, starker, sparriger Wuchs, sehr anspruchslos, auch für rauhe Lagen und etwas trockene Böden geeignet, etwas anfällig für Schorf
M	Engelsberger Renette	spät	M IX	IX - X	mittelgroß, abgeflacht, goldgelb, glatt, mit grünen - rostfarbigen Lentizellen; sehr guter Mostapfel	mittelstarker Wuchs, sehr anspruchslos, frosthart
L	Fromms Gold-Renette	mitelfrüh, schlechter Pollenspender	E X	IX -V	klein - mittelgroß, rund, goldgelb, sonnenseits et-was gerötet, braun punk-tiert, feine Rostanflüge	starkwüchsig, bildet große Baumkronen, robust und widerstandsfähig gegen Krankheiten, passt sich gut den Standort-bedingungen an, auch für raue Lagen
M	Gewürzluikenapfel	spät, lange, guter Pollenspender	M X	XII - III	groß, strohgelb, rot marmoriert, sehr würziger Geschmack, guter Mostapfel	starkwüchsig, großkronig, sehr langlebig, anspruchslos, kann noch in mittleren Höhenlagen oder auf freier Feldflur gepflanzt werden
H	Grahams Jubiläumsapfel	spät, lange, guter Pollenspender	M IX	X - XI	groß, hoch gebaut mit flach geformten Rippen, grün-gelb, stellenweise rot punktiert, sehr feste Schale, fällt leicht vom Baum, gute Sorte	mittelstarker Wuchs, breitkronig, sehr gute Sämlingsunterlage, für nährstoffreiche, leicht feuchte und durchlässige Böden geeignet, kann auch auf Grasland und rauen Lagen gepflanzt werden; weitgehend widerstandsfähig gegen Krankheiten
F	Gravensteiner -Gelber Gravenst. -Roter Gravenst.	früh, groß, schneeweiß, schlechter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	mittelgroß, gerippt, leuchtend gelb, sonnen-seits rötlich geflammt, glänzend, nicht windfest, sehr aromatisch; Tafel- und Dörrapfel	sehr starker Wuchs, frostempfindlich, nur für geschützte Lagen und tiefgründige, nährstoff-reiche Böden geeignet, etwas schorf- und mehltauanfällig
L	Herrenhut (= Schöner aus Herrenhut)	mittelspät	E IX	X - II	mittelgroß, rund, etwas rippig, grünlichgelb mit rötlich geflammter Deckfarbe, glatt, glänzend, guter Tafelapfel, auch für Verarbeitung geeignet	mittelstarker, aufrechter Wuchs, im Alter hängende Krone, sehr robuste Sorte, Verwendung auch in Obstbau-Grenzlagen (z.B. raue Höhenlagen)
	Sorte	Blüte	Pflück-	Genuss-	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung,

			reife	reife		Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
F	Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland)	früh	E VIII	IX - X	sehr groß, unregelmäßig flachbauchig geformt, goldgelb, sonnenseits leuchtend rot, sehr süß, saftig und aromatisch	starkwüchsig, großkronig, guter Stamm-bildner, robuste Sorte, auch für leichte Böden geeignet, weitgehend krankheitsresistent
L	Jonathan	mittelspät	X	XI - III	klein, gleichmäßig rund geformt, am Kelch kantig, grün-gelb, sonnenseits dunkel-rot, matt bis leicht glänzend	mittelstarker bis schwacher Wuchs, nur für warme, geschützte Lagen geeignet, weitgehend krankheitsresistent
L	Kaiser Wilhelm	mittelfrüh, schlechter Pollenspender	E IX	XII - III	groß, grün-gelb, sonnenseits rot geflammt, mit vielen Lentizellen punktiert, wind-fest, guter Tafel-/ Mostapfel	starkwüchsig, aufrechte, große Baumkrone, für mittlere, nicht zu raue Höhenlagen und Grasland gut geeignet, kaum krankheitsanfällig
H	Kalco		IX	IX - XII	mittel - groß, grünlich bis rot verwaschen, fünf breite Höcker am Kelch, Rostpunkte	Wuchs mittelstark bis schwach, steil aufrecht, später flache Leitäste; geeignet für offene nährstoffreiche Böden bis in mittlere Höhenlagen
F	Klarapfel (= Weißer Klarapfel, Livländischer Klarapfel, Weißer Transparent)	früh, lange, sehr guter Pollenspender	VII - VIII	VIII - IX	mittelgroß, im Alter kleiner, oft kantig, hell weißlichgelb - grüngelb, nicht windfest, druckempfindlich, wird bald mehlig, nicht lange haltbar, Tafelapfel, Verarbeitung	anfangs sehr starker Wuchs, im Alter schwachwüchsig, großkronig, relativ anspruchslos, auch für raue Höhenlagen geeignet, örtlich krebs- und schorfanfällig
M	Maunzenapfel	spät, unempfind-lich, gute Be-fruchtersorte	E X	XII - IV	Most- und Kochapfel, mittelgroß, gelblichgrün, sonnenseits rot gestreift	guter Stammbildner, robuste und weitgehend gesunde Sorte, wenig pflegeaufwendig
L	Ontario (=Ontarioapfel)	mittelspät, guter Pollenspender	M X	XII - V	groß, im Alter klein, breitbauchig, grünlichgelb, sonnenseits rötlich gestreift, leicht glänzend, zum Teil gerippt, sehr windfest, guter Tafelapfel, viel Vitamin C	mittelstarker Wuchs, im Alter schwachwüchsig, mittelkronige Bäume, etwas frostempfindliches Holz, daher nur in geschützten Lagen pflanzen, auf feuchten Lagen krebs- und schorfanfällig, bei zu viel Stickstoffdüngung anfällig für Stippe
L	Rote Sternrenette	spät	X	XI - II	mittelgroß, gleichmäßig rund geformt, gelblichgrün mit dunkelroter Deckfarbe, ganzflächig mit hellen Lenti-zellen punktiert, nicht wind-fest, Tafel-/ Wirtschaftsapfel	starker Wuchs, großkronig, sehr widerstandsfähig, für fast alle Lagen, insbesondere raue Höhenlagen geeignet, gedeiht auch auf schlechteren Böden
L	Roter Eiserapfel (=Bamberger Christapfel, Paradiesapfel	spät, unempfind-lich, schlechter Pollenspender	X	XII - IV	klein, dunkelrot, im Schat-ten oft grünlich, mit zahlrei-chen Lentizellen punktiert, matt, Tafelapfel, Dörrobst	mittelstarkwüchsig, anspruchslos, auch für raue Lagen und schlechte Böden geeignet; sehr alte Kultursorte!
L	Winterrambur (=Rheinischer Winterrambur, Theuringer Rambur)	mittelspät, lange, schlechter Pollenspender	X	XII - III	groß, sehr regelmäßig rund geformt, stellenweise ge-rippt, gelbgrün, sonnenseits gerötet, gute Wirtschafts-sorte, kein Mostapfel	starkwüchsig, breit ausladende Baumkrone, sollte nur in geschützten Lagen mit ausreichend feuchten und nährstoffreichen Böden gepflanzt werden
L	Wiltshire (= Schöner von Wiltshire)	mittelfrüh, guter Pollenspender	M X	XI - III	groß, zum Kelch hin verjüngt, weißgelb, sonnen-seits rot gestreift-geflammt, glatt, sehr guter Tafel- und Mostapfel	anfangs starkwüchsig, im Alter hängende Baumkrone, sehr widerstandsfähig und robust, gut anpassungsfähig an den Standort

2. Birnen

	Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
	Blutbirne	früh	M IX	IX - X	mittelgroß, birnenförmig, dunkelgrün, rot gestreift, Fruchtfleisch rosarot!, weiß geädert, angenehm süßer Geschmack, hervorragende Tafelsorte	kräftiger Wuchs, große Baumkrone, robust und anspruchslos, kann noch in rauen Höhenlagen gepflanzt werden, wenig krankheitsanfällig, sehr rasch tragende Sorte
	Bunte Julibirne	mittelfrüh, unempfindlich, gute Befruchtersorte	E VII	VII - VIII	mittelgroß, kelchbauchig, glatte, gelblichgrüne Schale mit orangerot gestreifter Deckfarbe, sehr windfest, gute Sommersorte	schwacher Wuchs, steil aufrechte Leittriebe, weitgehend widerstandsfähig, liebt nährstoffreiche, nicht zu trockene Böden in geschützten Lagen, wenig schorfanfällig
	Clapps Liebling	mittelfrüh, guter Polenspender	M VIII	VIII - IX	sehr gleichmäßig geformte mittelbauchige Früchte, grünlichgelb, sonnenseits orangerot gestreift, mit vielen kleinen Lentizellen bedeckt, nicht windfest, nur kurz haltbar, wertvolle Frühsorte	starker Wuchs, pyramidale, locker verzweigte Krone, bogenförmige Triebe, sollte nur in windgeschützteren, warmen Lagen gepflanzt werden, sonst relativ anspruchslos, für fast alle Böden geeignet, örtlich etwas schorfanfällig
	Conference (=Konferenzbirne)	mittelfrüh, spätfrostempfindlich, guter Pollenspender	M IX	X - IV	klein-mittelgroß, länglich flaschenförmig, gelblich-grüne, fleckig berostete rauhe Schale, lange haltbar, gute Tafelbirne	mittelstarker Wuchs, steil aufrechte Krone, wenig anspruchsvoll, weitgehend krankheitsresistent, sollte jedoch nur in ausreichend feuchte und nährstoffreiche Böden gepflanzt werden
	Feuchtwanger Butterbirne (alte Lokalsorte!)	mittelfrüh, guter Pollenspender	E X	X - XII	sehr groß, breitbauchig, grünlichgelb, mit zahlreichen Schalenpunkten	mittelstarker Wuchs, sehr frosthart, geringe Ansprüche an Boden und Klima, auch für trockene Böden geeignet, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlingsbefall
	Gute Graue	früh, sehr widerstandsfähig, guter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	relativ klein, unscheinbar, grünlichbraun, mit zimtfarbenem Rostüberzug, stark duftend, saftig und aromatisch, sehr windfest, gute Dörrbirne	starkwüchsig, großkronig; auch als Haus- oder Landschaftsbaum geeignet, sehr langlebig (oft über 100 Jahre), sehr anspruchslos und widerstandsfähig gegen Krankheiten, auch für raue Lagen und trockene Böden geeignet
	Köstliche von Charneu (=Bürgermeisterbirne)	mittelfrüh, sehr guter Pollenspender	M IX	X - II	mittelgroß, länglich, mit beuliger Oberfläche, grünlichgelb, sonnenseits orangerot, nicht windfest, süß, saftig, gut für Einmachzwecke geeignet	mittelstarkwüchsig, nur für geschützte Lagen und ausreichend feuchte Böden geeignet, sonst weitgehend anspruchslos und robust; kann auch auf Grünland gepflanzt werden, örtlich etwas schorfanfällig
	Neue Poiteau	guter Pollenspender, früh, unempfindlich	M X	X - XI	groß, bauchig, gelbgrün, trüb gerötet, häufig berostet, sehr windfest, wertvolle Herbstbirne, gut geeignet zum Dörren,	starker Wuchs, wenig anspruchsvoll (Boden, Klima), auch für raue Lagen geeignet, örtlich etwas schorfanfällig
	Oberösterreichische Weinbirne	spät	M X	X - XII	mitelgroß, kelchbauchig, kurz kegelförmig, grasgrün - gelbgrün, robust, windfest, hervorragende Mostbirne	sehr starker Wuchs, großkronig, aufrechte Leittriebe, sehr robust und anspruchslos (Boden, Klima), frosthart, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädling, guter Stammbildner
	Schweizer Wasserbirne (=Wasserbirne, Kugelbirne) - Schwäbische Wasserbirne	spät, schlechter Pollenspender	A X	X - XI	mittelgroß, kugelig eiförmig, grün, sonnenseits rot - braunrot, rauhe Schale, wertvolle Koch- und Mostbirne	starkwüchsig, große, steil aufrecht wachsende Krone, gut als Haus- und Landschaftsbaum geeignet, guter Stammbildner, anspruchslos und sehr widerstandsfähig
	Stuttgarter Geißhirtle (= Zuckerbirne)	früh, lange, unempfindlich guter Pollenspender	E VIII	VIII - IX	klein, grünlichgelb, sonnenseits mit braunroten Punkten, zarte Schale, sehr süß, würziges Aroma, gute Tafel- und Konservenbirne	mittelstarker Wuchs mit dominierendem Haupttrieb, aufstrebende Baumkrone; schöner Haus- und Landschaftsbaum, sollte jedoch nicht in extremen Frostlagen gepflanzt werden, optimal auf warmen, nährstoffreichen und mäßig feuchten Böden, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge
	Vereins Dechants-Birne	mittelspät, widerstandsfähig, guter Pollenspender	E IX	X - I	groß, stumpf kegelförmig, bauchig, gelblichgrün, sonnenseits mit rotbrauner Deckfarbe, wenig windfest, edles Aroma, sehr gute Tafelfrucht	mittelstarker Wuchs, steil aufrechte Krone, robust, frosthart und auch sonst wenig anspruchsvoll, auch für klimatisch ungünstige Lagen und trockene Standorte geeignet

3. Süßkirschen

	Sorte	Blüte	Pflück-reife		Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
	Burlat	früh bis mittel-früh, guter Pollenspender	1 - 2 KW		sehr groß, flachkugelig, leuchtend rot, Fleisch hellrot - braunrot, angenehmer Geschmack	sehr starkwüchsig, früher Ertrag, wenig krankheitsanfällig
	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche (=Bernstein-/ Wachskirsche)	spät, nicht frost-gefährdet	5 KW		mittelgroße, hellfarbige Knorpel-kirsche, gelb - braungelb. hartes Fleisch, am Baum gut haltbar, gute Konservensorte	starker, im Alter schwächerer Wuchs, geringe Standortansprüche
	Hedelfinger Knorpelkirsche (=Abels Späte, Riesenkirsche) - Typ „Frosch-maul“ (=Späte Hedelfinger)	spät, gute Befruchter-sorte	4 - 5 KW Späte H. ca. 8 Tage später		sehr groß, herzförmig, dunkelrot - braunrot, mit feinen hellen Strichen, hartes Fleisch, nicht platzfest	sehr starker, aufrechter Wuchs, weitgehend anspruchslos (Boden, Klima), kaum anfällig für Monilia
	Kassins Frühe Herzkirsche	früh	1 - 2 KW		mittelgroß, herzförmig, dunkelbraun - rot, glänzend, weiches Fruchtfleisch, nicht platzfest, verbreitete, sehr schmackhafte Frühkirsche	starker Wuchs, breitkugelige, lichte Krone, bevorzugt warme, leichte und nährstoff-reiche Böden, sonst anspruchslos, kaum anfällig für Kirschfruchtfliegen und Monilia, wird gerne von Vögeln gefressen
	Teickners Schwarze Herz-kirsche	mittelfrüh, lange	2 - 3 KW		mittelgroß, stumpf herzförmig, dunkel braunviolett - schwärz-lichrot, sehr weiches Fleisch	mittelstarker Wuchs, bildet lockere offene Kronen, Seitentriebe hängend, sehr robuste und wenig krankheitsanfällige Sorte

4. Sauerkirschen

	Sorte	Blüte	Pflück-reife		Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
	Königin Hortense (= Reine Hortense) Amarelle (Kreuzung Süß-& Sauerkirsche)	mittelfrüh, frostem-pfindlich, selbststeril	3 KW		sehr groß, leuchtend rot, durchsichtige Haut, weiches Fruchtfleisch, mildsäuerlich, aromatisch, zum Frischverzehr	starkwüchsig, aufrechte, im Alter hängende Baumkrone, sollte nur in warmen, geschützten Lagen gepflanzt werden, sonst weitgehend robust
	Koröser Weichsel (= Koröser Stein-weichsel, Unga-rischer Weichsel)	mittelfrüh, selbststeril	5 - 6 KW		groß, breitrundlich, rotbraun, festes Fleisch, mildsäuerlich, kann ohne Stiel geerntet werden, wohlschmeckend, zum Frischverzehr geeignet	starkwüchsig, hochpyramidal, dicht verzweigt, stellt keine besonderen Ansprüche an den Standort, nicht für Monilia anfällig
	Ludwigs Frühe Amarelle (=Königliche Amarelle)	früh, selbst-fruchtbar	2 - 3 KW		mittelgroß, leuchtend rot, weiches Fruchtfleisch, saftig, säuerlich	sehr starker Wuchs, breitkronig, keine besonderen Bodenansprüche, passt sich gut an, weitgehend widerstandsfähig gegen Monilia, Bakterienbrand, neigt wenig zu Gummifluss
	Schwäbische Weinweichsel (alte Lokalsorte!)	mittelfrüh, selbst-fruchtbar	3 - 4 KW		mittelgroß - klein, braunrot, säuerlich, sehr aromatisch, gut für Saft- und Weinbereitung geeeignet	starker Wuchs, große, breite Kronen mit im Alter hängenden Trieben, auch für ungünstige Standorte geeignet, kaum anfällig für Krankheiten und Schädlinge

5. Zwetschgen

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Bühler Frühzwetschge (=Frühe Bühler, Frühe a.d. Bühler Tal) Frühe Formen: - Frühbühler - Typ Weisenheim - Ebersweiler Zw.	mittelspät, selbst-fruchtbar	A VII	VIII	mittelgroß, rundlich, blauviolett, relativ feste Schale, mit Duft überzogen, sehr süß und Saftig, gute Konserven-sorte	kräftiger, steil aufrechter Wuchs, groß-kronig, gut wurzelecht vermehrbar, robust und sehr widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge, passt sich gut dem Standort an
Hauszwetschge (= Große Fränkische H., Dt. H., Bauern-pflaume), kommt in vielen Typen vor	spät, frost-hart, selbst-fruchtbar, sehr guter Pollenspender	E IX - X	IX - X	groß-mittelgroß (je nach Typ), länglich oval, schwarzblau - violett, hell bereift, leicht grau punktiert, sehr wertvolle Spätsorte, vielseitig verwendbar	starkwüchsig, aufrechte Baumkrone, regel-mäßiger Verjüngungsschnitt erforderlich, sehr anspruchslos, passt sich gut dem Standort an, auch rauen Höhenlagen, widerstandsfähig gegen Krankheiten und Schädlinge mit Ausnahme Scharka-Krankheit

Lützelsachser Frühzwetschge	früh, selbst-steril	M VII	VII - VIII	mittelgroß, ähnlich Haus-zwetschge, jedoch etwas stumpf-fer dunkelblau mit blauweißem Duft, vielseitig verwendbar, sehr wertvolle Frühsorte	mittelstarker Wuchs, breite kugelige Krone, sollte regelmäßig geschnitten werden, bevorzugt wärmere Standorte, kann auch auf leichten, trockenen Böden gepflanzt werden, etwas anfällig für rote Spinnen und Sägewespen
Wangenheims Frühzwetschge (= Von Wangenheims Pflaume, Wangen-heimer)	spät, selbstfruchtbar	E VIII	VIII - IX	mittelgroß, rundoval, dunkel-violett, hellbläulich bereift, süß, saftig, sehr aromatisch, vielseitig verwendbar	starkwüchsig, bildet breite und aus-ladende Krone, hängendes Fruchtholz, sehr frostharte, robuste Sorte, auch für raue Lagen geeignet, sehr widerstands-fähig gegen die meisten Krankheiten

6. Renekloden

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Große Grüne Reneklode	mittelspät, selbststeril	M VIII	VIII - IX	groß, kugelig, mit flacher Furche, grün - grünlichgelb, sonnenseits etwas orangerot, sehr edles Aroma, eine der besten Edelpflaumen, vielseitig verwendbar	mittelstarker, sparriger Wuchs, breit-kronig, anspruchsvoll, sollte nur in geschützten Lagen und auf nicht zu trockenen Böden gepflanzt werden; anfällig für Blattläuse, Pflaumenwickler, Rote Spinnen und Sägewespen
Quilins Reneklode (= von Quilins)	mittelfrüh, selbstfruchtbar!	M VIII	VIII - IX	groß, kugelig, grüngelb, rot punktiert, z.T. mit kleinen Rost-flecken, sehr süß und würzig, vornehmlich zum Frischverzehr	starker Wuchs, bildet große, sparrige Krone, sehr robuste Sorte, stellt wenig Ansprüche an den Standort, wenig krankheitsanfällig

7. Mirabellen

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Nancy-Mirabelle (= Mirabelle von Nancy)	mittelspät, selbstfruchtbar	E VIII	VIII - IX	klein, sehr regelmäßig rund geformt, goldgelb, sonnenseits rot gefleckt oder punktiert, hartes Fruchtfleisch, sehr süß, nicht platzfest, sehr wertvolle, vielseitig verwendbare Sorte	mittelstarker Wuchs, aufrechte und relativ breite Baumkrone, kurzes Fruchtholz, sollte nur in warmen und geschützten Lagen auf ausreichend feuchten und nährstoffreichen Böden gepflanzt werden, kaum anfällig für Scharka-Krankheit, örtlich anfällig für Sägewespen

8. Quitten

Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Portugiesische Birnenquitte	selbstfruchtbar	X	X - XII	groß - sehr groß, birnenförmig, grünlichgelb, später leuchtend gelb, hohe Fruchtbarkeit	alle Pflanzenteile robust gegen Krankheiten, jedoch empfindlich für Stippe, geschützter Standort, nicht in Frostlagen, auch nicht als Solitärgehölz

9. Pfirsich

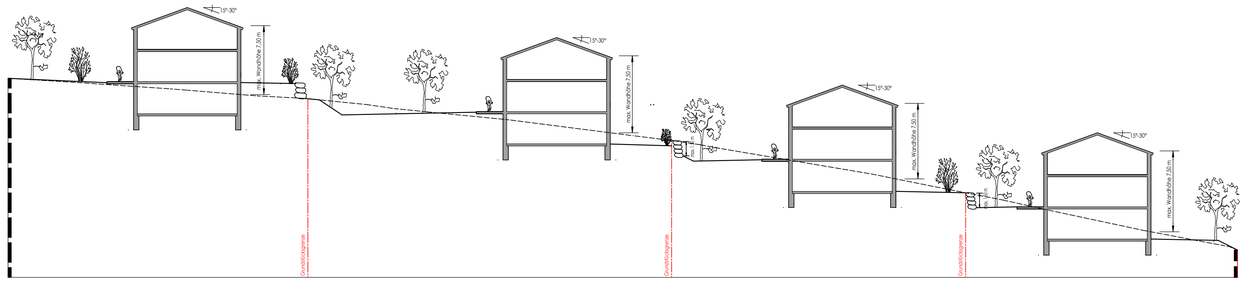
Sorte	Blüte	Pflück-reife	Genuss-reife	Frucht	Hinweise: Wuchsform, Standort, Vermehrung, Krankheitsanfälligkeit, Schädlingsbefall
Kernechter vom Vorgebirge syn. Roter Ellerstädter	spät, selbstfruchtbar	M -E IX	M - E IX	Fruchtfleisch weiß, grün, saftig und steinlösend, Fruchthaut abziehbar, starker Wuchs	nur für wärmste und geschützteste Lagen am Haus, nicht anfällig für Kräuselkrankheit

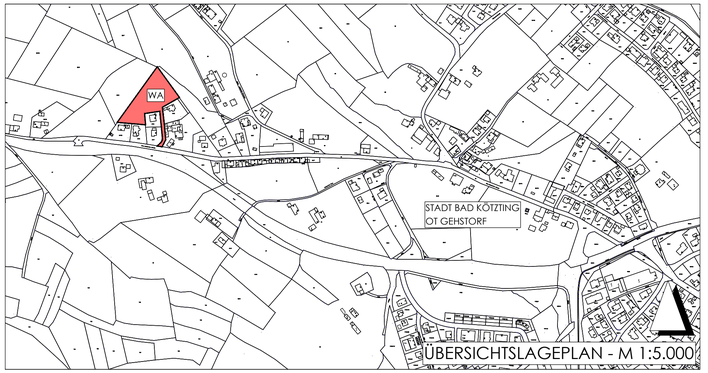
ARTENAUSWAHLLISTE HEIMISCHE LAUBGEHÖLZE

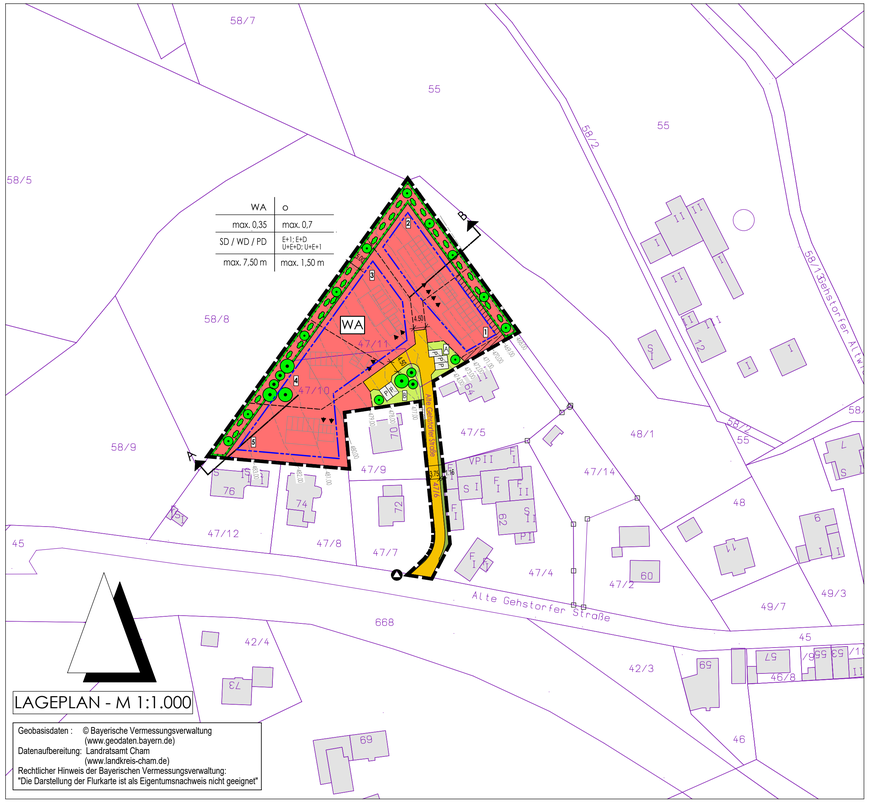
	Höhe in m ca.	feucht - naß	trocken- mager	meso- phil	Pflanzgröße
Acer campestre (Feldahorn)	12	_	_	X	H.3xv.14-16
Acer platanoides (Spitzahorn)	25	_	_	X	H.3xv.14-16
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	30	_	_	X	H.3xv.14-16
Betula pendula (Sandbirke)	20	_	X	_	Hei.2xv.150-200
Betula pubescens (Moorbirke)	-20	X	_	_	Hei.2xv.150-200
Carpinus betulus (Hainbuche)	15	_	_	X	Hei.2xv.150-200
Corylus avellana (Haselnuß)	4-5	_	_	X	v.Str.4 Tr.60-100
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	3-4	_	X	_	v.Str.4 Tr.60-100
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	4	_	_	X	v.Str.3 Tr.60-100
Fagus sylvatica (Rotbuche)	-30	_	_	X	H.3xv.14-16
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	30	X	_	_	H.3xv.14-16
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze	-30	_	_	X	Tb.4-6 Tr.40-60
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)	3	_	_	X	v.Str.4 Tr.60-100
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	3	_	X	X	v.Str.4 Tr.60-100
Populus tremula (Zitterpappel)	-20	_	_	X	Hei.2xv.150-200
Prunus avium (Vogelkirsche)	15	_	X	_	Hei.2xv.150-200
Prunus padus (Traubenkirsche)	10	X	_	X	v.Str.3 Tr.60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	-4	_	X	_	v.Str.3 Tr.60-100
Pyrus communis (Holzbirne)	5-10	_	X	_	Hei.2xv.150-200
Ribes nigrum (Schw. Johannisbeere)	1,5	X	_	_	Str. 4 Tr.60-100
Rhamnus frangula (Faulbaum)	4	X	_	_	v.Str.3 Tr.60-100
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)	4	_	X	_	v.Str.3 Tr.60-100
Rosa canina (Heckenrose)	2(-3)	_	X	_	v.Str.3 Tr.60-100
Rosa pendulina (Alpen-Heckenrose)	1-2	_	_	X	v.Str.3 Tr.60-100
Rosa rubiginosa (Weinrose)	2(-3)	_	X	_	v.Str.3 Tr.60-100
Salix alba (Silberweide)	25	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100
Salix aurita (Öhrchenweide)	2	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100
Salix caprea (Salweide)	3-8	_	X	_	v.Str.3 Tr.60-100
Salix cinerea (Grauweide)	-5	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100
Salix fragilis (Bruchweide)	15	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100
Salix purpurea (Purpurweide)	3(-5)	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100
Salix triandra (Mandelweide)	4(-6)	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100

Salix viminalis (Korbweide)	4(-6)	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	5	_	_	X	v.Str.3 Tr.60-100
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	2-4	_	_	X	v.Str.3 Tr.60-100
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	10	_	X	_	Hei.2xv.150-200
Tilia cordata (Winterlinde)	25	_	_	X	H.3xv.14-16
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	30	_	_	X	H.3xv.14-16
Ulmus glabra (Bergulme)	30	_	_	X	H.3xv.14-16
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	3	X	_	_	v.Str.4 Tr.60-100

REGELPROFIL - M 1:200 - HINWEIS
SCHNITT A-B







Geobasisdaten : © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet"

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
Planzeichen für Bauleitpläne - PlanZV vom 18.12.1990

I. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 1990)

II. Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 — max. Grundflächenzahl GRZ

0,7 — max. Geschossflächenzahl GFZ

1	2
3	4
5	6
7	8

1 - Art der Nutzung
2 - Bauweise_o=offene Bauweise
3 - max. Grundflächenzahl (GRZ)
4 - max. Geschossflächenzahl (GFZ)
5 - Dachform_SD=Satteldach; WD=Walmdach; PD=Pultdach
6 - mögliche Bebauung
7 - max. zulässige Wandhöhe (WH)_talseitig
8 - max. zulässige Höhe Stützmauern

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

IV. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen_geplant

Straßenbegleitfläche (Schotterrasen)_geplant

öffentliche Parkflächen_geplant

V. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)

Erhalten: Bäume

öffentliche Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Randeingrünung WA) (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

VI. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
Neuaufstellung BBP WA "Meldau - Am Sonnenhang"

Flächen für Abfallentsorgung

Trasse für öffentliche Abwasseranlage
private Flächen, nicht bebaubar

VII. Hinweise durch Planzeichen

64 / 2780 — Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend

Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern_bestehend

470,00 / 471,00 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe

Grundstücksgrenze_geplant

Parzellennummer_geplant

mögliche Wohnbebauung_geplant

mögliche Nebengebäude / Garagen_geplant

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (§ 4 BauNVO vom 21.11.2017), BGBl I S 132 in offener Bauweise. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Art der Nutzung ist ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Parzellen-Nr.	Nutzung	Grundflächenzahl GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO	mögliche Bebauung
1-5	EH / DH	max. 0,35	max. 0,7	E+I – E+D U+E+D U+E+I

Parzellen-Nr.	Nutzung	Wandhöhe, traufseitig Hauptgebäude	Firsthöhe bei Pultdach Hauptgebäude	Wandhöhe Garagen
1-5	EH / DH	max. 7,50 m	max. 8,50 m	max. 4,0 m

Wandhöhe gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, traufseitig mit OK der Dachhaut.

Firsthöhe bei Pultdächern, gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK der Dachhaut.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.

3. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

3.1 Zulässige Dachformen:
- Satteldach – Dachneigung: 15° - 30°
- Walmdach – Dachneigung: 15° - 30°
- Pultdach – Dachneigung: 5° - 20°

3.2 Dachgauben sind bei Satteldächern ab 25° Dachneigung zulässig, die Gesamtlänge darf max. 1/4 der Traufläge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel" mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.

3.3 An- und Ausbauten am Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, max. Länge bzw. Breite 50 v.H. des Hauptgebäudes.

4. Nebengebäude, Garagen, Stellplätze

4.1 Der Standort ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.2 Zulässige Dachformen: - wie Hauptgebäude
- Flachdach mit extensiver Begrünung

4.3 Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen.

4.4 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.

4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze, Hauszugänge, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster. Oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen (Fahrbahn, Straßenbegleitgrün) ist durch den Grundstückseigentümer zu unterbinden.

5. Einfriedungen

5.1 An der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Zufahrtstoren einer max. Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnrandhöhe, bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.
Straßenseitig sind senkrechte dünne Metallstäbe, Holzlatten und Hainchelzäune zulässig.

5.2 Bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m ab hergestelltem Gelände zugelassen. Diese Zäune müssen mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzt werden. Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen, es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und neu hergestelltem Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Geschlossene Wände sind als Einfriedung unzulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ab Urgelände und einem Mindestabstand zwischen den Stützwänden und Terrassierungen von 3,00 m zulässig. Stützmauern entlang der Erschließungsstraße sind ausschließlich als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig. Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen oder Abgrabungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

7. Strom- und Telekommunikationsversorgung / Außenbeleuchtung

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen. Ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises ist möglich. Im Bereich des Erschließungsgebiet ist ein Rohrverbund nach Vorgabe des „Eigenbetriebes Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham" mit zu verlegen.
Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, warmweiße LED-Lampen zugelassen.

8. Regenerative Energien

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zulässig. Die Aufständerung dieser Anlagen ist nicht zulässig.

9. Schutz des Grundwassers

9.1 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser, soweit es der Untergrund zulässt, versickern kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.

9.2 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in eine Retentionssysteme (Regenrückhaltung / Regenwasernutzung) mit mind. 5 m³ Rückhaltevolumen einzuleiten und darf nur gedrosselt, 2,0 l/s, in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Bei Überschreitung des Rückhaltevolumens ist die Einleitung der überschüssigen Wassermengen in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf). Die Lage ist im Eingabeplan (auch Genehmigungsfreistellung) darzustellen.

10. Begrünung privater Flächen

10.1. Randeingrünung
Eingrünung des Erschließungsgebietes zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbarflächen im Osten, Norden und Westen. Grundlage sind die §§ 903 bis 924 und § 1004 des BGB sowie die Artikel 43 bis 54 der Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB). Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin in Form einer frei wachsenden, 3-reihigen Pflanzhecke aus heimischen Laubgehölzen, Bäumen und Sträuchern auf privater Fläche einzugrünen (siehe Artenauswahlliste). Schnitthecken sind nicht zulässig.
Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Es sind mindestens alle 2 m² ein Strauch und entsprechend der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ein einheimischer Laub- oder Obsthochstamm zu pflanzen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste).
Es empfiehlt sich mittel- und kleinkronige Baumsorten zu pflanzen.
Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.

10.2. Begrünung der privaten Bereiche
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste bzw. Kreisobstsortenliste). Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen. Es empfiehlt sich, mittel- und kleinkronige Baumsorten zu pflanzen. Auf Nadelgehölze und buntlaubige Gehölze sollte verzichtet werden.
Schotterflächen als Gartengestaltung sind nicht zulässig.

10.3 Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenze
An den seitlichen Grundstücksgrenzen können Strauchhecken angelegt werden, Schnitthecken sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen hinterpflanzt werden.

11. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage und Abmessung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nach beiliegendem Lageplan mit Regelquerschnitt. Die asphaltierten Verkehrsflächen werden in Teilbereichen von einem Mehrzweckstreifen bzw. einer Straßenbegleitfläche mit wassergebundener Oberfläche ausgebaut.
Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterbeton der Granitpflastersteine, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.

12. Abstandsflächenregelung

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 beträgt die Abstandsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden S. 1 beachtet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 23.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gehstorfer Berg" nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgelegt.

5. An der erneuten Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Am Gehstorfer Berg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.

Bad Kötzting, _____ _____
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister
(Siegel)

8. 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 Gemeinde 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 wird hingewiesen.

Bad Kötzting, _____ _____
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister
(Siegel)

BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZTING

BEBAUUNGSPLAN
WA "AM GEHSTORFER BERG"
GEMARKUNG GEHSTORF
ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BAUNVO
NACH
§ 13B BAUGB
EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN
IN DAS BESCHLEINIGTE VERFAHREN

ENTWURFSFASSUNG - 25.01.2022
ENTWURFSFASSUNG - 12.04.2022

BAD KÖTZTING, _____

MARKUS HOFMANN - ERSTER BÜRGERMEISTER

RIEDL INGENIEURBÜRO GmbH
Abzweig 6 93437 Furth im Wald
09973-803455 info@ib-riedl.com

FURTH IM WALD, 12.04.2022

SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.