



# Stadt Bad Kötzing

**Deckblatt Nr. 8**

**zum**

## **Bebauungsplan „Schattenau - Hauserstraße“**

**im beschleunigten Verfahren**

**gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)**

Planverfasser:



Stadt Bad Kötzing

**Markus Hofmann**  
1. Bürgermeister

Herrenstraße 5  
93444 Bad Kötzing  
Tel.: 09941/602-0  
Fax: 09941/602-130

Planungsstand: 25.11.2025  
03.02.2026

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Schattenau -Hauserstraße“

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Schattenau - Hauserstraße“ 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. Die überplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 5.640 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche × GRZ = ca. 2.130 m<sup>2</sup> × 0,80 bzw. ca. 3.510 m<sup>2</sup> × 0,40) und liegt somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ist nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Schattenau - Hauserstraße“ soll mit Begründung gem. § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung betrifft einen Teil des best. Bebauungsplans mit den Flurnummern 360/11, 360/12, 360/13, 360/14, 360/15, 360/16, 360/18, 360/19, 360/20, 360/22 alle Gemarkung Bad Kötzing. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 0,56 ha.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1969, zuletzt geändert 1992, soll aufgrund der überwiegend veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen geändert werden. Dadurch soll im Änderungsbereich eine architektonisch moderne, den aktuellen Erfordernissen entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Mit dem vorliegenden Deckblatt sollen im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Änderung der Art der baulichen Nutzung in „Urbanes Wohnen“ (MU) bei den Flur-Nrn. 360/18, 360/19 und 360/20.
2. Baugrenzen werden großzügig erweitert und die GRZ im MU auf 0,8 erhöht.
3. Zulässigkeit verfahrensfreier Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen
4. Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken wird ersatzlos gestrichen.
5. Firstrichtung ist zukünftig frei wählbar.
6. Bei Hauptgebäuden großzügigere Wahl der Traufwandhöhe, der Firsthöhe, der Dachneigung von 10° – 35° und der Dachdeckung (grau, dunkelbraun oder rot)
7. Bei Garagen und Nebengebäuden Gestaltung unabhängig vom Hauptgebäude
8. Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe der Garagen auf 4,00 m
9. Ergänzung Festsetzungen zu Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern
10. Zulässigkeit Einfriedungen als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune oder Zäune aus senkrechten Metallstäben bis max. 1,20 m

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Für den Änderungsbereich sollen künftig folgende textliche Festsetzungen gelten:  
(die bisherigen Festsetzungen und Hinweise werden ersatzlos gestrichen)**

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Geltungsbereich / Abgrenzungen  
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV im Planteil festgesetzt.
3. Art der baulichen Nutzung  
Der südwestliche Teil des Baugebietes ist als „Urbanes Wohnen“ (MU) im Sinne des § 6a BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, Nr. 176). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes ist gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Nutzung gem. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.  
  
Der nordöstliche Teil des Baugebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, Nr. 176). Die bauliche Nutzung in diesem Bereich des Bebauungsplanes 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 alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen
5. Maß der baulichen Nutzung  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.

	WA	MU
GRZ	0,4	0,8
GFZ	1,2	3,0

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	WA	MU
Traufwandhöhe	7,5	9,0
Firsthöhe	9,0	11,0

Als Traufwandhöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe) bzw. bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

## 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer als Dachform zulässig. Für die Dachneigung der Wohnbebauung wird eine Dachneigung von 15° – 35° gewählt. Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen ohne Blendwirkung sowie Gründächer zulässig.

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 25°. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf max.  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge zugelassen. Diese müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

## 7. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

Verkehrsfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche  $< 20 \text{ m}^2$  sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.

Für Nebengebäude und Garagen sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer als Dachform zulässig. Für die Dachneigung wird eine Dachneigung von 10° – 35° gewählt. Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.

Folgende Traufwand- und Firsthöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Traufwand-/ Attikahöhe:	max. 4,00 m
Firsthöhe:	max. 5,50 m

Als Traufwandhöhe und Firsthöhe gilt jeweils das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut (Traufwandhöhe) bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (Firsthöhe).

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie zu sämtlichen, weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (Abflussbeiwert  $\psi$  der Fläche  $\leq 0,7$ ). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

## 8. Abstandsflächen

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

## 9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse dem entgegenstehen (z. B. Befüllen einer Hackschnitzelheizung).

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf gemessen.

Auffüllungen dürfen max. 1,50 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Zur Trassierung sind auf dem Grundstück Mauern von max. 1,50 m zulässig.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## 11. Einfriedungen

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der geplanten (späteren) Geländeoberfläche.

Material straßenseitig: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

Material seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: senkrechte Holzlattenzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben, Maschendrahtzäune.

## 12. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets wird über das örtliche Trinkwassernetz des städtischen Wasserwerks sichergestellt.

Die Abwässer aus dem Planungsgebietes werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Bad Kötzing zugeführt.

## 13. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen mit einer max. Farbtemperatur von 3.000 Kelvin zu verwenden.

Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

## 14. Bepflanzung und Eingrünung

### 14.1 Pflanzliste

Für die Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

#### Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),  
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Esche (*Fraxinus excelsior*),  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),  
 Holz-Birne (*Pyrus communis*),  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),  
 Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
 Sal-Weide (*Salix caprea*),  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
 Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),  
 Himbeere (*Rubus idaeus*),

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

#### 14.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 14.1). Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen. Nicht begrünte Steingärten sind zu unterlassen.

## C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und 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.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Stadt Bad Kötzing zu verständigen. Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Insbesondere ist vor den Bautätigkeiten der schützenswerte Oberboden vorher abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zu verwerten. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regensburg** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.  
Für Kabelhausanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.  
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.  
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf Privatgrundstücken:  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen. Es ist die Rückstauenebene zu beachten, darunterliegende Gebäudeteile müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.  
Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kötzing wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 Abs. 3 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen, ob das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.  
Das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreiflächenverordnung – NWFreiV, technische Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A 138) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Cham zu beantragen. Einleiten mit zu entwässernden Herkunftsflächen von über 1000 m² bedürfen z. B. in jedem Fall einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.
8. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de/>

Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen. Jeder Bauherr hat während der Bauphase auf eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.

9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Stadt einzureichen.
10. Aus landschaftsgestalterischer Sicht wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen zu errichten. Zäune aus naturbelassenem Holz oder aus Holz mit umweltfreundlichen Lasuren sollten Metallstäben vorgezogen werden. Beleuchtungssysteme sollten nur dort eingesetzt werden, wo nicht auf sie verzichtet werden kann. Auf die Pflanzung von Schnitthecken sollte verzichtet werden, da diese durch den geringeren Blüten- und Fruchtansatz für die Fauna keine hohe Wertigkeit haben.