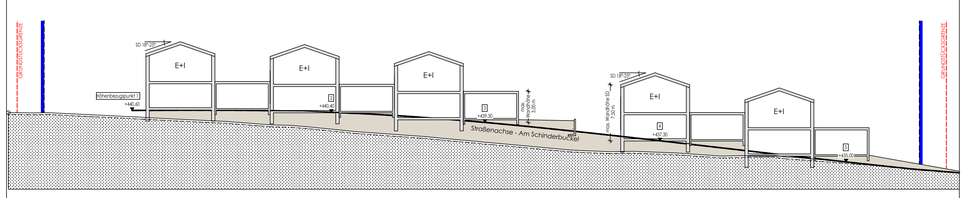
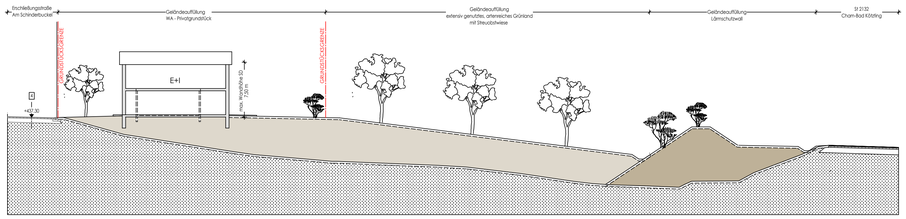
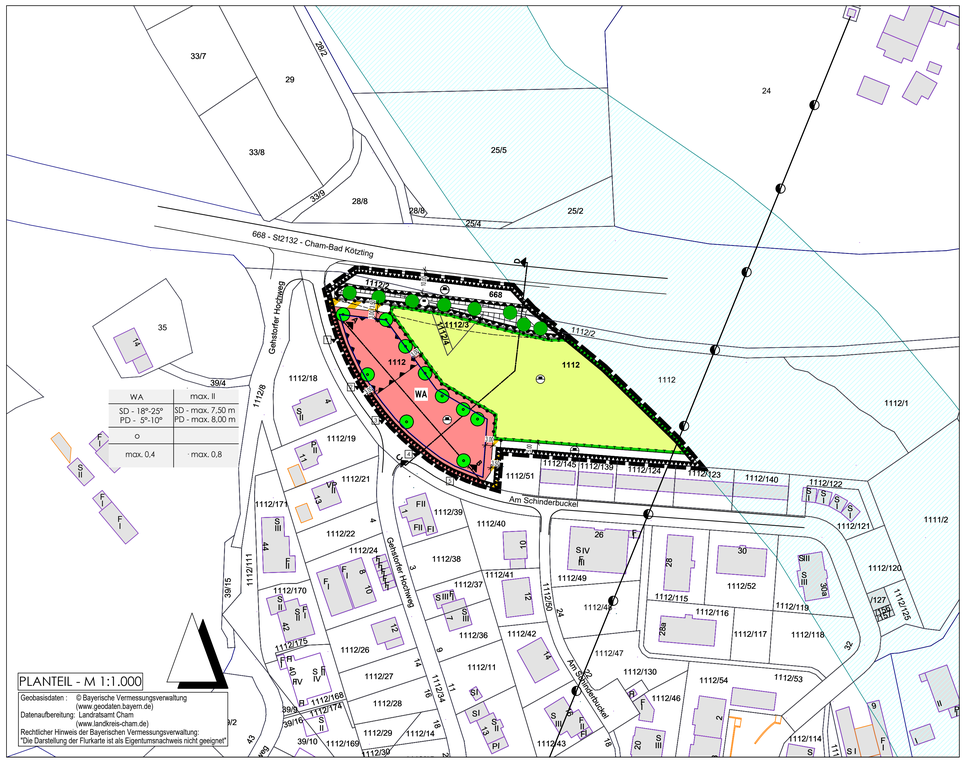
REGELPROFIL - SCHNITT A-B - M 1:250 - ZEICHNERISCHER HINWEIS FÜR EINE MÖGLICHE BEBAUUNG



REGELPROFIL - SCHNITT C-D - M 1:250 - ZEICHNERISCHER HINWEIS GELÄNDEAUFFÜLLUNG





PLANTEIL - M 1:1.000

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"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. **Geltungsbereich / Abgrenzungen**
Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der PlanZV im Planteil festgesetzt:
→ Flur-Nrn. 1112/3 und 1112/4, Gemarkung Bad Kötzting
→ Teilflächen der Flur-Nrn. 1112 und 1112/2 - Gemarkung Bad Kötzting
→ Teilflächen der Flur-Nr. 668 (St 2132 – St8A Regensburg) – Gemarkung Gehstorf

3. **Art der baulichen Nutzung - WA**
Der westliche Geltungsbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des §4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 03.07.2023, BGBl. I, S. 176) festgesetzt. 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, Doppelhäuser, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau zugelassen.

5. **Maß der baulichen Nutzung**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.
Parzellen 1 -5: GRZ = 0,40
GFZ = 0,80
Maximale Wandhöhe bei Hauptgebäuden mit Satteldach: 7,50 m
Maximale Firsthöhe bei Hauptgebäuden mit Pultdach: 8,00 m
Es sind max. II Vollgeschosse zulässig.
Die Wandhöhe wird gemessen ab Höhenbezugspunkt (siehe Planteil – Teil X, M 1:1.000) in der Straßenachse bis zum Schnittpunkt der Wand an der Traufseite mit OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Firsthöhe bei Pultdächern wird gemessen ab Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand, firstseitig mit OK Dachhaut.

Höhen-bezugspunkt	Höhe +N.N.	Koordinaten UTM-32
HBP1	**440,60**	780028,50 / 5454351,00
HBP2	**440,40**	780038,70 / 5454330,50
HBP3	**439,30**	780049,40 / 5454315,70
HBP4	**437,30**	780064,00 / 5454301,30
HBP5	**434,80**	780081,80 / 5454291,00

Die Höhenbezugspunkte liegen auf der Fahrbahnachse der Ortsstraße Am Schinderbuckel. Die Höhe des Bezugspunktes ist linear auf Mitte der geplanten, an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückgrenze zu interpolieren.

6. **Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude**
Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
→ Satteldach und Pultdach
Für die Dacheindeckung der Wohnbebauung sind folgende Dachneigungen zulässig:
→ Satteldächern: 18° - 25°
→ Pultdächer: 5° - 10°
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.
Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

7. **Garagen und Nebengebäude**
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.
Die Dachneigung des Nebengebäudes hat sich an der Dachneigung des Hauptgebäudes zu orientieren. Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen.
Abweichend zur BayBO ist eine max. mittlere Wandhöhen von 3,50 m zulässig.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt in der Straßenachse bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO ohne Feuerstätte mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur öffentlichen Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3,00 m zu gewährleisten. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz) wird hingewiesen.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
Die Zufahrt zu den Garagen, weitere Zufahrten zum Grundstück und alle Stell- und Lagerplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Grundstücks auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

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

9. **Grundwasserschutz und Oberflächenwasser**
Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit 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. 10 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflusspitzen ist das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen und anderen privaten, befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen (Kombizisternen mit mind. 4 m³ Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert abzugeben. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,0 m³) ist die Einleitung in den Mischwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

10. **Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern innerhalb des WA**
Die Errichtung von Stützmauern und Geländeterrassierungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m, ab Urgelände (=Gelände nach Auffüllung) zulässig. Diese sind zu begrünen oder mit Vorpflanzungen zu versehen.

11. **Einfriedungen**
Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab Fahrbahnhöhe bzw. hergestelltem Gelände sind zulässig.
Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ist ein Abstand von 15 cm (für die Durchlässigkeit von Kleinsäugern) einzuhalten.

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

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

14. **Immissionsschutz**
Fassadenseiten geplanter Wohngebäude im nördlichen Bereich des WA sind für einen ungestörten Nachtschlaf nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen. Sofern sind dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

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

Sind Fassadenseiten schräg zu den angegebenen Fassadenrichtungen ausgerichtet gilt für diese dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteren Fassadenseiten.

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenteile ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

15. **Bepflanzung**
Begrünung der privaten Bereiche:
Die nicht überbauten oder für Zugänge, Zufahrten, Wege und sonstige Funktionsflächen benötigten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss zu 70% landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen (siehe Artenauswahlliste). In den Gärten ist die Verwendung von Ziergehölzen für die Bepflanzung zulässig, max. 30 % der gesamten Bepflanzung.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

A - 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)

WA — Allgemeines Wohngebiet - (§ 4 BauNVO 2021)

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

0.4 max. Grundflächenzahl GRZ
0.8 max. Geschossflächenzahl GFZ
1 - Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
2 - max. Anzahl der Vollgeschosse
3 - Dachform mit Dachneigung, SD=Satteldach, PD=Pultdach
4 - max. Wandhöhe (WH)
5 - Bauweise, o=offene Bauweise
6 - freistehend
7 - max. Grundflächenzahl (GRZ)
8 - max. Geschossflächenzahl (GFZ)

1	2
3	4
5	6
7	8

Höhenbezugspunkt

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

Baugrenze

IV. öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zufahrten zur Streuobstwiese

IV. 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)

A — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flur-Nrn. 1112, 1112/3, 1112/4, Gemarkung Bad Kötzting
Streuobstwiese mit hochstämmigen, standortgerechten Streuobstsorten, gepflegt durch regelmäßigen Baumschnitt und artenreichem Extensivgrünland, gepflegt durch zweimalige Mahd, mit Abfuhr des Mähgutes.

B/C — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flur-Nrn. 452 und 454 - Gemarkung Bad Kötzting
Feuchtwiese - extensiv genutzte, einschürige Mähwiesenfläche (Ausgleich für naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1112, Gemarkung Bad Kötzting aus dem Jahr 1993)

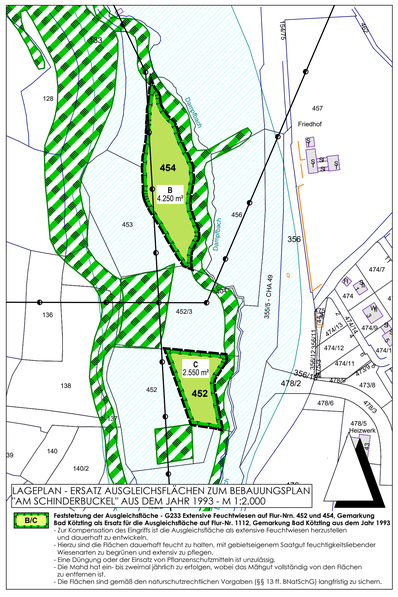
Ersatzpflanzung mit heimischen Gehölzen für Baumbestand Böschung St 2132

VI. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§7 Abs. 7 BauGB)
WA "19. Änderung des Bebauungsplanes Schinderbuckel" und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen Flur-Nrn. 452 u. 454
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Allgemeines Wohngebiet_Ausgleichsfläche_Lärmschutz_Verkehrsflächen
Flächen für Aufschüttungen - Flur-Nr. 1112_1112/3_1112/4_668
Flächen für Aufschüttung Lärmschutzwall entlang St 2132
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz Wohnbebauung

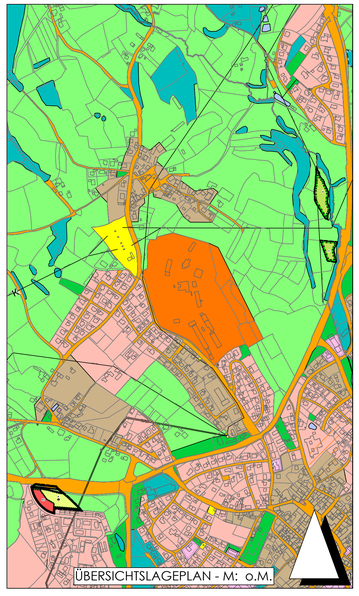
B - HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Wohngebäude mit Nebengebäude_bestehend
Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern_bestehend
Anpflanzung privat: einheimischer Obsthochstamm / Laubbaum
wassersensibler Bereich
Biotop
Versorgungsanlage: Zweckbestimmung Elektrizität



LAGEPLAN - ERSATZ AUSGLEICHSFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM SCHINDERBUCKEL" AUS DEM JAHR 1993 - M 1:2.000

B/C **Festsetzung der Ausgleichfläche - G233 Extensive Feuchtwiesen auf Flur-Nrn. 452 und 454, Gemarkung Bad Kötzting als Ersatz für die Ausgleichfläche auf Flur-Nr. 1112, Gemarkung Bad Kötzting aus dem Jahr 1993**
- Zur Kompensation des Eingriffs ist die Ausgleichsfläche als extensive Feuchtwiesen herzustellen und dauerhaft zu entwickeln.
- Hierzu sind die Flächen dauerhaft feucht zu halten, mit gebietseigenem Saatgut feuchtigkeitsliebender Wiesenarten zu begrünen und extensiv zu pflegen.
- Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Die Mahd hat ein- bis zweimal jährlich zu erfolgen, wobei das Mähgut vollständig von den Flächen zu entfernen ist.
- Die Flächen sind gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben (§§ 13 ff. BNatSchG) langfristig zu sichern.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN - M: o.M.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bad Kötzting hat in der Sitzung vom 23.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel Erweiterung Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2024 hat in der Zeit vom 04.07.2025 bis 04.08.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2024 hat mit Schreiben vom 26.06.2025 unter Fristsetzung bis zum 04.08.2025 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.2025, vom Stadtrat gebilligt.
5. Zu dem Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel" in der Fassung vom 05.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.
6. Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel" in der Fassung vom 05.08.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
7. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel" in der Fassung vom _____, vom Stadtrat Bad Kötzting gebilligt.
8. Die Stadt Bad Kötzting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____, als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Bad Kötzting, _____

(Siegel)

_____
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur 19. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Kötzting, _____

(Siegel)

_____
Markus Hofmann - Erster Bürgermeister

STADT BAD KÖTZTING - LANDKREIS CHAM
HERRENSTRASSE 5
93444 BAD KÖTZTING

19. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHINDERBUCKEL"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

(ALLGEMEINES WOHNGEBIET N. §4 BAUNVO)

VORENTWURF VOM 23.04.2024
ENTWURFSFASSUNG VOM 05.08.2025
SATZUNGSFASSUNG VOM

BAD KÖTZTING, _____

_____
MARKUS HOFMANN - 1. BÜRGERMEISTER

RIEDL INGENIEURBÜRO GmbH
Ahornweg 6 93417 Furth im Wald
09973-803455 info@ib-riedl.com

FURTH IM WALD, 05.08.2025

_____
SEBASTIAN RIEDL, B.ENG.