# Erlass der Ortsabrundungssatzung „Niesassen“

Gemeinde: Bad Kötzting
Landkreis: Cham
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

Planverfasser
**Christian Kopf**
Leiter Stadtbauamt
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Telefon: 09941/602-146

Stadt Bad Kötzting
**Markus Hofmann**
Erster Bürgermeister
Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzting
Telefon: 09941/602-0

# Inhalt

A. Begründung ..... 3
B. Hinweise ..... 9
C. Satzung ..... 11
D. Verfahrensvermerke ..... 14
E. Anlage Artenliste ..... 16
F. Übersichtslageplan M=1/5.000 ..... 17
G. Lageplan M=1/2.000 ..... 18

# A. Begründung

zur Ortsabrundungssatzung „Niesassen“

## 1. Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Bad Kötzting beabsichtigt, für den Ortsteil Niesassen eine kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Anlass sind Bauwünsche im Bereich des bestehenden Ortsteils sowie das städtebauliche Ziel, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils eindeutig festzulegen und einzelne angrenzende Außenbereichsflächen einzubeziehen.

Die vorhandene Bebauung bildet den städtebaulichen Rahmen für die Abgrenzung des Satzungsgebiets. Die ergänzend einbezogenen Flächen schließen unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an und werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

Ziel der Satzung ist es, die vorhandene Siedlungsstruktur durch eine kleinräumige bauliche Ergänzung abzurunden und einen klar erkennbaren Übergang zur freien Landschaft zu sichern. Die bauliche Entwicklung soll sich hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer Gestaltung an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Am südlichen Ortsrand ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Sie dient der landschaftlichen Einbindung und der ökologischen Aufwertung des Übergangs zur freien Landschaft. Die unmittelbar nördlich angrenzende bauliche Ergänzung ist zusammen mit dieser Freiflächengestaltung städtebaulich zu beurteilen.

## 2. Geltungsbereich

Der Ortsteil Niesassen liegt im nördlichen Stadtgebiet von Bad Kötzting in einer Entfernung von etwa 6 km zur Stadtmitte.

Der Geltungsbereich umfasst die im zeichnerischen Teil dargestellten Grundstücke und Grundstücksteilflächen in der Gemarkung Liebenstein. Er erstreckt sich auf den bestehenden Siedlungskern sowie einzelne unmittelbar angrenzende Flächen zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und deren städtebaulicher Prägung. Die einbezogenen Außenbereichsflächen stehen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungskörper.

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist die Abgrenzung im zeichnerischen Teil der Satzung im Maßstab 1:2.000.

## 3. Städtebauliche Bewertung und Einordnung

Die Satzung verbindet die Klarstellung der Grenzen des bestehenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit der Einbeziehung einzelner angrenzender Außenbereichsflächen.

Die Ergänzungsflächen werden durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Aus der vorhandenen Bebauung lassen sich die wesentlichen Maßstäbe für die ergänzende bauliche

Nutzung ableiten. Die Einbeziehung beschränkt sich auf eine kleinräumige Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers.

Die Planung dient der Berücksichtigung örtlicher Bauwünsche. Durch die Nutzung siedlungsnaher Flächen und vorhandener Erschließungsstrukturen soll eine flächensparende bauliche Ergänzung ermöglicht werden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere vorhandene Baulücken, sind bei der Begründung der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen zu berücksichtigen.

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Sie begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten oder für die Notwendigkeit, bei der Planung besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle zu berücksichtigen.

Die ergänzende Bebauung hat sich unter Beachtung der Festsetzungen dieser Satzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

## 4. Flächennutzungsplan

Die Flächen im Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kötzting überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Teilweise sind bestehende Bauflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung berücksichtigt.

Die Satzung dient der Abgrenzung des bestehenden Ortsteils und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Nach den vorliegenden Planunterlagen liegt der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“. Durch die an der vorhandenen Bebauung orientierte Abgrenzung und die landschaftliche Einbindung der ergänzenden Bebauung werden die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Bebauungspläne bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht.



# 5. Grünordnung

Die Satzung ermöglicht eine begrenzte bauliche Ergänzung am bestehenden Siedlungsrand. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft betreffen insbesondere die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen, die zusätzliche Bodenversiegelung und die Gestaltung des Ortsrandes.

Zur Begrenzung dieser Auswirkungen sind eine flächensparende Bebauung, die Beschränkung befestigter Flächen auf das erforderliche Maß sowie geeignete Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Vorhandene Gehölze und ökologisch bedeutsame Grünstrukturen sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die für eine ergänzende Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach den vorliegenden Unterlagen überwiegend als Grünland genutzt. Durch eine Bebauung können Vegetationsflächen und Lebensräume verloren gehen.

Zur Minderung der Auswirkungen dienen die Erhaltung vorhandener Grünstrukturen sowie Pflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze. Diese tragen zur landschaftlichen Einbindung und zur Bereitstellung von Lebensräumen am Siedlungsrand bei.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind unabhängig von den Regelungen dieser Satzung zu beachten. Erforderliche Prüfungen und Schutzmaßnahmen richten sich nach den tatsächlich betroffenen Lebensräumen und den jeweiligen Vorhaben.

**Schutzgut Boden**

Durch zusätzliche Gebäude und befestigte Flächen werden natürliche Bodenfunktionen beeinträchtigt. Die Eingriffe sind durch eine flächensparende Anordnung der Bebauung und eine Begrenzung der Versiegelung möglichst gering zu halten.

Für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind, soweit mit der jeweiligen Nutzung vereinbar, wasserdurchlässige Befestigungen vorzusehen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sollen überwiegend unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Anfallender Oberboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt zu lagern und nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

**Schutzgut Wasser**

Die zusätzliche Versiegelung kann die natürliche Versickerung vermindern und den Oberflächenabfluss erhöhen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll deshalb vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken schadlos versickert werden.

Die Eignung des Untergrunds und die ausreichende Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind nachzuweisen. Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist eine wasserrechtlich zulässige Alternative vorzusehen.

Eine Einleitung privater Niederschlagswässer in die öffentliche Straßenentwässerung ist nicht vorgesehen. Der vorhandene Löschteich und etwaige wasserrechtliche Anforderungen für Vorhaben in seinem Umfeld sind zu berücksichtigen.

**Schutzgut Klima und Luft**

Die ergänzende Bebauung kann kleinräumige Veränderungen der Temperatur- und Verdunstungsverhältnisse verursachen. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind wesentliche Auswirkungen auf die örtlichen klimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.

Die Erhaltung unversiegelter Flächen und die vorgesehenen Gehölzpflanzungen tragen zur Begrenzung der Auswirkungen und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

**Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung des Ortsteils und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Die ergänzende Bebauung orientiert sich am bestehenden Siedlungskörper. Durch eine ortsangepasste Bauweise, angemessene Gebäudehöhen und die Begrünung der Übergänge zur freien Landschaft soll ein landschaftsverträglicher Ortsrand entstehen.

Zur Einbindung des westlichen Ortsrandes ist die im Lageplan dargestellte Ortsrandeingrünung anzulegen. Am südlichen Ortsrand wird die als private Grünfläche dargestellte Fläche als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese entwickelt. Die vorhandenen, zur Erhaltung gekennzeichneten Obstbäume werden einbezogen und durch die zeichnerisch festgesetzten Neupflanzungen ergänzt.

**Schutzgut Mensch**

Die Satzung dient einer geordneten baulichen Ergänzung des Ortsteils. Bei künftigen Bauvorhaben sind die benachbarten Nutzungen und insbesondere die Immissionen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen zu berücksichtigen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Wesentliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft sind aufgrund der kleinräumigen Abrundung nicht zu erwarten.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die bestehende Kapelle an der südlichen Ortseinfahrt ist mit ihrem örtlichen Umfeld und ihrer Zugänglichkeit bei Bau- und Begrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei Erdarbeiten sind die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz bislang unbekannter Bodendenkmäler zu beachten. Vorhandene Leitungen und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind bei der Umsetzung einzelner Vorhaben zu schützen.

**Zusammenfassende Bewertung**

Die Planung ermöglicht eine kleinräumige bauliche Ergänzung des vorhandenen Ortsteils. Hierdurch werden Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen vorbereitet. Auch die Veränderungen des Landschaftsbildes am Siedlungsrand sind zu berücksichtigen.

Durch die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme, die Verringerung der Versiegelung sowie die Ortsrandeingrünung und die Anlage der südlichen Streuobstwiese können die Auswirkungen vermindert werden. In welchem Umfang diese Maßnahmen verbleibende ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen kompensieren, ist anhand einer nachvollziehbaren Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

zu bestimmen. Die Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Landschaft setzt voraus, dass der erforderliche Ausgleich vollständig nachgewiesen und dauerhaft gesichert wird.

# 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die durch die Ergänzungssatzung zusätzlich ermöglichten Eingriffe sind die Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbewertung bezieht sich auf die Flächen, auf denen durch die Satzung zusätzliche Baurechte begründet werden. Bereits bestehende Baurechte sind bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe dienen insbesondere die flächensparende bauliche Nutzung, die Begrenzung der Versiegelung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und eine standortgerechte Begrünung der Grundstücke und Ortsränder.

Als Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung sind die im Lageplan dargestellte westliche Ortsrandeingrünung sowie die Anlage einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese am südlichen Ortsrand vorgesehen. Die zeichnerisch festgesetzten neuen Obstbäume sind zu pflanzen.

Die Eingriffsbewertung erfasst sämtliche durch die Satzung zusätzlich ermöglichten Eingriffe einschließlich der südlichen Erweiterung der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche. Ausgleichsbedarf, anrechenbare Aufwertung und räumliche Zuordnung sind im Satzungsverfahren nachvollziehbar zu bestimmen und die Maßnahmen rechtlich zu sichern. Die Umsetzung der dem jeweiligen Bauvorhaben zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren anhand der Bauvorlagen konkretisiert und nachgewiesen. Grundlage bleiben die Festsetzungen dieser Satzung und gegebenenfalls ergänzende vertragliche Vereinbarungen. Eine erneute grundlegende Entscheidung über den Ausgleich wird hierdurch nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Soweit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebiets liegen, sind deren Zuordnung und rechtliche Sicherung gesondert nachzuweisen.

# 7. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur. Die gesicherte Erschließung ist für die jeweiligen Bauvorhaben nachzuweisen.

**Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die bestehenden Orts- und Gemeindestraßen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

Erforderliche Grundstückszufahrten und etwaige Anpassungen sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben mit der Stadt Bad Kötzting abzustimmen.

**Wasserversorgung und Löschwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Bad Kötzting. Erforderliche Hausanschlüsse und gegebenenfalls notwendige Leitungsanpassungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist unter Berücksichtigung des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes und des vorhandenen Löschteichs sicherzustellen.

**Schmutzwasserentsorgung**

Eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht im Satzungsgebiet nicht. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über private Kleinkläranlagen nach den jeweils geltenden wasserrechtlichen Anforderungen.

Die erforderliche Leistungsfähigkeit und ordnungsgemäße Funktion der Anlagen sowie die zulässige Beseitigung des gereinigten Abwassers sind für die jeweiligen Vorhaben nachzuweisen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bleiben unberührt.

Errichtung, Betrieb, Wartung und gegebenenfalls erforderliche Nachrüstungen obliegen den jeweiligen Anlagenbetreibern.

**Niederschlagswasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen soll vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück schadlos versickert werden. Hierfür sind geeignete Bodenverhältnisse und ausreichende Flächen nachzuweisen.

Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist eine geeignete Alternative unter Beachtung der wasserrechtlichen Anforderungen nachzuweisen.

Die vorhandenen Straßenentwässerungseinrichtungen dienen der Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen. Sie stehen für die Entwässerung privater Grundstücke nicht zur Verfügung.

**Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze. Erforderliche Erweiterungen und Hausanschlüsse sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Vorhandene Leitungen und deren Schutzbereiche sind bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

# 8. Immissionen

Der Ortsteil Niesassen ist durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Von den vorhandenen Betrieben und den umliegenden bewirtschafteten Flächen können insbesondere Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen ausgehen.

Bei der Planung zusätzlicher Wohngebäude sind diese Nutzungen und die mit ihnen verbundenen rechtlich zulässigen Immissionen zu berücksichtigen. Dies gilt auch für saisonale Arbeitsspitzen sowie landwirtschaftliche Arbeiten in den Abendstunden und an Wochenenden.

# 9. Grundzüge der baulichen Entwicklung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der wirksamen Festsetzungen dieser Satzung.

Die ergänzende Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren.

Baukörper und Gebäudehöhen sind so auszubilden, dass sich die Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Die gesicherte Erschließung, die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die weiteren öffentlich-rechtlichen Anforderungen sind im jeweiligen Zulassungsverfahren nachzuweisen.

# B. Hinweise

**1. Straßen- und Oberflächenentwässerung**

Die vorhandenen Straßenentwässerungseinrichtungen dienen ausschließlich der Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser privater Grundstücke in diese Einrichtungen oder in Straßengräben ist nicht vorgesehen. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Baugrundstücke ist unabhängig von der Straßenentwässerung sicherzustellen.

**2. Baugrund**

Vor Beginn der Baumaßnahmen wird eine geotechnische Baugrunduntersuchung empfohlen. Dabei sollten insbesondere die Tragfähigkeit des Untergrunds, die örtlichen Grundwasserverhältnisse, das mögliche Auftreten von Hang- und Schichtwasser sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht werden.

**3. Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden, ist dies gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**4. Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Werden bei Erdarbeiten auffällige Bodenverfärbungen, ungewöhnliche Gerüche oder sonstige Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen. Die zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt Cham ist zu verständigen. Das weitere Vorgehen ist mit dieser abzustimmen.

**5. Artenschutz und Außenbeleuchtung**

Bei Bau-, Abbruch- und Gehölzarbeiten sowie bei der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, zu beachten. Erforderliche artenschutzrechtliche Prüfungen und Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu veranlassen.

Für die Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche, warmweiße LED-Leuchtmittel sowie abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten empfohlen. Beleuchtungsstärke und Beleuchtungsdauer sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden. Eine Abstrahlung in angrenzende Gehölze, Freiflächen und den Nachthimmel sollte vermieden werden.

**6. Abwasserbeseitigung**

Eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht im Satzungsgebiet nicht. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über private Kleinkläranlagen. Planung, Errichtung, Betrieb und Wartung haben unter Beachtung der geltenden wasserrechtlichen Anforderungen zu erfolgen.

Bei der Nutzung bestehender Anlagen für zusätzliche Bauvorhaben sind deren ausreichende Leistungsfähigkeit und die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung nachzuweisen. Gegebenenfalls erforderliche Anpassungen und Nachrüstungen sind vorzunehmen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bleiben unberührt.

**7. Niederschlagswasser, Starkregen und Grundwasser**

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück schadlos versickert werden. Die Eignung des Untergrunds und die ausreichende Bemessung der Versickerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist eine wasserrechtlich zulässige Alternative nachzuweisen.

Bei Starkregen können Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten. Auch das Auftreten von Hang-, Schicht- und Grundwasser kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, diese Verhältnisse bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen und geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dies gilt insbesondere für Keller, Lichtschächte, tiefer liegende Zugänge und sonstige Gebäudeöffnungen.

Bei der Planung von Geländeänderungen und Entwässerungsmaßnahmen sind mögliche Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke zu berücksichtigen.

**8. Wasserrecht**

Für die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder dessen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen einer erlaubnisfreien Benutzung nicht vorliegen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser sowie auf die gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für Bauwasserhaltungen gemäß §§ 8 und 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Cham unverzüglich zu benachrichtigen.

**9. Bodenschutz**

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht abzutragen, getrennt vom Unterboden zu lagern und nach Möglichkeit wiederzuverwenden. Bodenverdichtungen sowie das Befahren oder die Nutzung von Bodenmieten als Lagerflächen sind zu vermeiden. Erdarbeiten sollen möglichst nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen durchgeführt werden.

**10. Elementarschäden**

Der Abschluss einer Versicherung gegen Elementarschäden wird empfohlen.

# C. Satzung

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Niesassen“ der Stadt Bad Kötzting**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 sowie Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Bad Kötzting folgende Satzung:

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich und Satzungsbestandteile**

(1) Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im beigefügten Lageplan durch eine Geltungsbereichslinie abgegrenzten Grundstücke und Grundstücksteilflächen im Ortsteil Niesassen, Gemarkung Liebenstein.

(2) Maßgebend ist der Lageplan im Maßstab 1:2.000 in der Fassung vom _____. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Planungsrechtliche Einordnung**

(1) Die Satzung wird als kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlassen. Sie legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niesassen fest und bezieht einzelne angrenzende Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, in den Ortsteil ein.

(2) Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der jeweils anwendbaren Festsetzungen dieser Satzung.

(3) Die zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des § 4 Abs. 1 bis 3 und des § 5 gelten ausschließlich für die durch diese Satzung einbezogenen bisherigen Außenbereichsflächen. Die örtlichen Bauvorschriften des § 4 Abs. 4 bis 6 gelten für Neubauvorhaben innerhalb des gesamten Geltungsbereichs. Die räumliche Zuordnung der bisherigen Außenbereichsflächen ist in der Begründung anhand der Flurstücke und gegebenenfalls eindeutig beschriebener Teilflächen nachzuweisen.

(4) Die Festsetzungen nach § 3 gelten für die im Lageplan jeweils festgesetzten Pflanz-, Erhaltungs- und Maßnahmenflächen sowie die dort zur Erhaltung oder Neupflanzung festgesetzten Bäume.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(1) Die im Lageplan festgesetzten Ortsrandeingrünungen und die südliche Streuobstwiese sind anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanz- und Maßnahmenflächen sind von Bebauung, Versiegelung und zweckwidrigen Nutzungen freizuhalten. Die Dorfkapelle und ihre notwendige Zugänglichkeit bleiben unberührt.

(2) Die Ortsrandeingrünung ist als freiwachsende Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Artenliste anzulegen.

(3) Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Die festgesetzten Neupflanzungen sind als Obsthochstämme regionaltypischer Sorten herzustellen. Die Streuobstwiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Flächige Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

(4) Die einem Bauvorhaben zugeordneten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der ersten auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

(5) Die Umsetzung der dem jeweiligen Bauvorhaben zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in den Bauvorlagen darzustellen. Dabei ist die Übereinstimmung mit den in dieser Satzung festgelegten beziehungsweise vertraglich gesicherten Maßnahmen nachzuweisen. Die Pflicht zur Umsetzung besteht auch bei verfahrensfreien Vorhaben.

**§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

(1) Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Zahl der Vollgeschosse und Wandhöhe

Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse.

Die traufseitige Wandhöhe darf 7,0 m nicht überschreiten. Sie wird senkrecht zwischen der fertigen Geländeoberfläche am jeweiligen Messpunkt der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Die zulässige Wandhöhe ist an jedem Punkt der jeweiligen traufseitigen Außenwand einzuhalten.

(3) Zahl der Wohnungen: Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

(4) Dächer und Dachaufbauten: Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 30° auszubilden. Diese Vorgabe gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebengebäude. Dachgauben sind zulässig. Die Summe ihrer Außenbreiten darf je Dachseite höchstens ein Drittel der zugehörigen Trauflänge betragen.

(5) Einfriedungen: Einfriedungen sind als offene Holzzäune mit senkrechten Stäben auszuführen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Höhe wird von der natürlichen Geländeoberfläche vor Beginn der Baumaßnahmen bis zur Oberkante der Einfriedung gemessen und ist an jedem Punkt einzuhalten. Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante der Einfriedung ist ein Abstand von mindestens 0,10 m freizuhalten. Durchgehende Sockelmauern sowie geschlossene Einfriedungen aus Mauern oder Wandelementen sind unzulässig.

(6) Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen: Flächige, überwiegend vegetationsfreie Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten sind unzulässig. Ausgenommen sind funktional erforderliche Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sowie erforderliche Trauf- und Spritzschutzstreifen und technische Entwässerungseinrichtungen. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

**§ 5 Begrenzung der Versiegelung und Niederschlagswasser**

(1) Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen und einem entsprechend durchlässigen Unterbau herzustellen, soweit wasserrechtliche Anforderungen oder der Schutz des Bodens und des Grundwassers nicht entgegenstehen.

(2) Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern. Hierfür sind geeignete, ausreichend bemessene Flächen beziehungsweise Versickerungseinrichtungen vorzusehen.

(3) Vor Ausführung der Entwässerungsanlagen ist die Eignung des Untergrunds für die vorgesehene Versickerung durch einen fachkundig erstellten Nachweis zu belegen. Die Bemessung hat unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

(4) Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, ist eine anderweitige schadlose und wasserrechtlich zulässige Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen.

(5) Eine Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücke in die öffentliche Straßenentwässerung oder in der Straßenentwässerung dienende Straßengräben ist nicht zulässig.

(6) Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und sonstige öffentlich-rechtliche Zulassungen bleiben unberührt.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Kötzting, _____ _____

Siegel Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

# D. Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom _____ den Erlass der Ortsabrundungssatzung „Niesassen“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

**3. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Niesassen“ in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

**4. Billigung des überarbeiteten Entwurfs**

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom _____ den überarbeiteten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Niesassen“ einschließlich Lageplan und Begründung in der Fassung vom _____ gebilligt und die erneute Beteiligung beschlossen.

**5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____erneut zum überarbeiteten Entwurf beteiligt in der Fassung vom _____ beteiligt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

**6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der überarbeitete Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Niesassen“ in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

**7. Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzting hat in seiner Sitzung vom _____ die Ortsabrundungssatzung „Niesassen“ in der Fassung vom _____ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

**8. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung „Niesassen“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Bad Kötzting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde hingewiesen.

Bad Kötzting, _____ _____

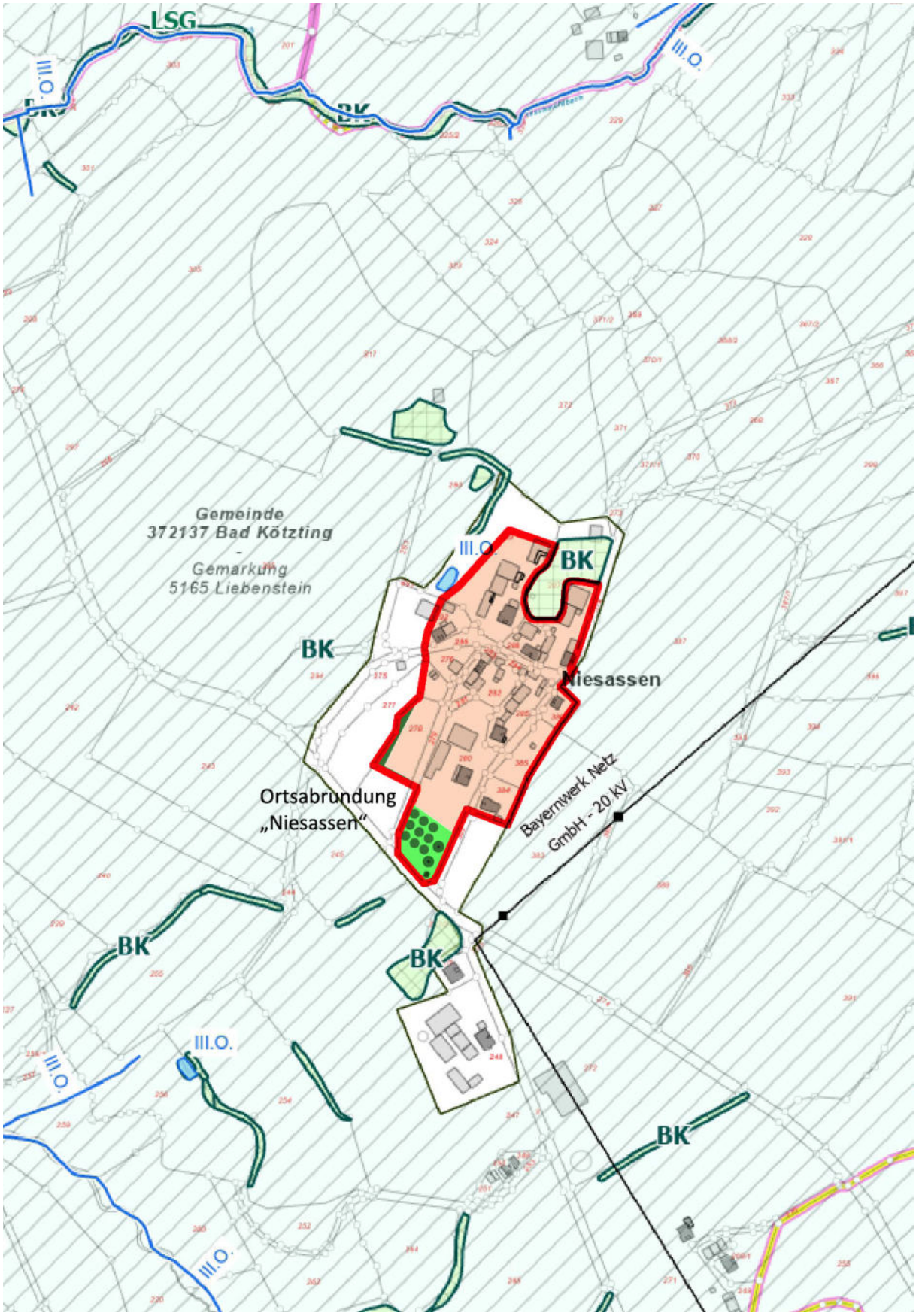
Siegel Markus Hofmann, Erster Bürgermeister

# E. Anlage – Artenliste

**standortheimische Laubgehölze im Naturraum „Regensenke“**

| Laubgehölze | | Standort | | |
|---|---|---|---|---|
| Botanischer Name | Deutscher Name | feucht-nass | trocken-mager | mesophil |
| *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn | | | x |
| *Acer pseudoplatanus* | Berg-Ahorn | x | | |
| *Alnus glutinosa* | Schwarz-Erle | | x | |
| *Betula pendula* | Sand-Birke | | x | |
| *Betula pubescens* | Moor-Birke | x | | |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | | | x |
| *Corylus avellana* | Haselnuss | | | x |
| *Crataegus leavigata agg.* | Zweigriffiger Weißdorn | | x | |
| *Crataegus monogyna agg.* | Eingriffiger Weißdorn | | x | |
| *Fagus sylvatica* | Rot-Buche | | | x |
| *Fraxinus excelsior* | Gewöhnliche Esche | x | | |
| *Hedera helix* | Efeu | | | x |
| *Lonicera nigra* | Schwarze Heckenkirsche | | | x |
| *Populus tremula* | Zitter-Pappel, Aspe, Espe | | | x |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche | | x | |
| *Prunus padus* | Trauben-Kirsche | x | | |
| *Prunus spinosa* | Schlehe, Schwarzdorn | | x | |
| *Pyrus pyraster* | Holzbirne | | x | |
| *Quercus robur* | Stiel-Eiche | | x | |
| *Rhamus cathartica* | Kreuzdorn | | x | |
| *Frangula alnus* | Faulbaum | x | | |
| *Rosa canina* | Hecken-Rose | | x | |
| *Rubus caesius* | Kratzbeere | x | | |
| *Rubus fruticosus agg.* | Brombeere | | x | |
| *Rubus idaeus* | Himbeere | | | x |
| *Salix aurita* | Öhrchen-Weide | x | | |
| *Salix caprea* | Sal-Weide | | x | |
| *Salix cinerea* | Grau-Weide | x | | |
| *Salix fragilis* | Buch-Weide | x | | |
| *Salix purpurea* | Purpur-Weide | x | | |
| *Salix triandra* | Mandel-Weide | x | | |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder | | x | x |
| *Sambucus racemosa* | Trauben-Holunder | | | x |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere | | x | |
| *Tilia cordata* | Winter-Linde | | | x |
| *Tilia platyphyllos* | Sommer-Linde | | x | |
| *Viburnum opulus* | Gewöhnlicher Schneeball | x | | |

# F. Übersichtslageplan M=1/5.000



# G. Lageplan M=1/2.000

