



# Stadt Bad Kötzting

## 2. Erweiterung und Deckblatt Nr. 4

zum

## Bebauungsplan „Schinderbuckel – Erweiterung West“

im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:



Stadt Bad Kötzting

**Markus Hofmann**  
1. Bürgermeister

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

Planungsstand: 24.01.2023  
07.03.2023

## **Begründung zur 2. Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzting die 2. Erweiterung und 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ 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. 2.695 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche x GRZ = ca. 7.700 m<sup>2</sup> x 0,35) und liegt somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>:

Die Erschließungsanlage für das Baugebiet „Schinderbuckel – Erweiterung West“ ist inzwischen weitgehend fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zur Urfassung vom 14.09.2021 aufgrund der zeitlichen Nähe nicht verändert. Von daher ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird die Parzelle 9 um 344 m<sup>2</sup> vergrößert.

Die Änderung betrifft die Bauparzellen Nr. 5 bis 10, 15 und 16 (Fl.-Nrn. 39/12, 39/13, 39/14 und Teilfläche der Fl.-Nr. 39/2 der Gemarkung Gehstorf). Die Erweiterung betrifft eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzting. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 0,77 ha.

Mit dem vorliegenden Deckblatt sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um 303 m<sup>2</sup>
2. Vergrößerung der max. zulässigen Gebäudelänge
3. Festsetzung einer abweichenden GRZ bei Tiefgaragen ohne Begrenzung der Baulänge
4. Zulässigkeit der Aufsummierung der Wohneinheiten bei Zusammenfassung von Bauparzellen
5. Erhöhung der max. zulässigen Wandhöhe bergseits auf 7,00m
6. Erhöhung der max. zulässigen Abgrabungen auf 3,00m
7. Definierung eines Rücksprungsmaßes bei Stützmauern

Mit dem vorliegenden Deckblatt soll die Parzelle Nr. 9 um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzting (ca. 303 m<sup>2</sup>) vergrößert werden. Die Vergrößerung erfolgt durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches um diese Teilfläche und um eine Verbindung zwischen der Parzelle Nr. 8 und der Erweiterung. Mit dieser Grundstücksvergrößerung ist eine Nachverdichtung auf der Parzelle Nr. 8 möglich, bei Einhaltung der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Für die Erweiterungsfläche werden Festsetzungen zur Bepflanzung mit Obstbäumen getroffen.

Eine maximale Gebäudelänge von unterirdischen Tiefgaragen wird nicht festgesetzt. Diese sind durch die Abmessungen der Bauparzellen und der GRZ automatisch begrenzt. Zudem sollen die Obergrenzen zu den (oberirdischen) Gebäudelängen neu definiert werden – von 25 m auf bis zu 38 m. Gebäudelängen zwischen 25 und 38 m sollen allerdings nur möglich sein, wenn ein Verbindungsbau eine markante optische Trennung zwischen zwei Hauptgebäuden bildet. Für eine markante Trennung muss der Verbindungsbau mit einer zurückgesetzten Fassadenflucht, mit einer abgesetzten Dachform und mit einer abweichenden Fassadengestaltung im Vergleich zu den Hauptgebäuden ausgebildet werden.

Sofern einzelne Bauparzellen über eine gemeinsame Tiefgarage zusammengefasst werden, können die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauparzelle aufsummiert werden. Die vorgeschlagene Parzellierung gilt lediglich als Hinweis und nicht als verbindliche Festsetzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zudem die Obergrenzen zu den zulässigen Abgrabungen und zu den bergseitigen Wandhöhen moderat erhöht werden. Diese Erhöhung begründet sich die schwierige Topographie (Geländeneigungen bis zu 30 %) im Baugebiet. Außerdem soll bei Errichtung mehrerer Stützmauern hintereinander ein Mindestrücksprung von 1,00 m festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu den talseitigen Wandhöhen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nicht korrigiert werden. Von daher sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Änderungen somit vertretbar. Durch die Bebauungsplanänderungen werden die Grundzüge der Planungen bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.



## 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

max. zulässige Wandhöhen:      WA1 bis WA 2:      5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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.

Stellplätze: Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.

## 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. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Für die Überschreitungshäufigkeit der Versickerungsanlage ist mindestens 1 in 2 Jahren anzusetzen. Je Bauparzelle ist ein Sickertest durchzuführen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art.

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

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauern
WA 1	3,00 m	3,00 m	2,00 m
WA 2	2,50 m	3,00 m	2,00 m

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf vor den Erschließungsarbeiten gemessen. Jeder Bauwerber erhält die Urgeländehöhen von der Stadt Bad Kötzing in digitaler Form (dwg- und ascii-Datei) ausgehändigt.

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

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

Werden mehrere Stützmauern hintereinander errichtet, so ist ein Rücksprung zwischen den Mauern von mindestens 1,00 m einzuhalten.

## 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.

Material: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

## 12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

## 13. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das geplante Baugebiet verläuft eine Wasserleitung (DN 250 ST) der Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser). Der Verlauf der Leitung ist im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Anlage der Wasserversorgung Bayerischer Wald ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden können, zu unterlassen. Die Errichtung von Bauwerken, sowie das pflanzen von Bäumen sind nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Rohrmitte zulässig. Aufgrabungen im Bereich der bestehenden Wasserleitung sind frühzeitig mit Waldwasser abzustimmen.

## 14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

## 15. Bepflanzung und Eingrünung

### 15.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen 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*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),  
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
 Sal-Weide (*Salix caprea*),  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

### 15.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

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.

Am nordwestlichen und am südöstlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden.

Auf der Fl.-Nr. 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzting sind mindestens 5 Laubbäume in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.

### 15.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

## 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.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** 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. Telekommunikationsunternehmens 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.  
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. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.  
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A 138) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig.  
Ist die Gewässerbenutzung danach nicht gestattungsfrei möglich und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, so ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV), die mit dem amtlichen Sachverständigen abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.  
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 NWFreiV ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere als flächenhafte Versickerungsanlagen (wie z.B. Rigolen) nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde.

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. Es ist zu beachten, dass von der Unterkante der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Die Versickerung sollte bevorzugt über eine mind. 30 cm belebte Oberbodenzone erfolgen. Bei Rigolen-Anlagen ist eine geeignete Vorreinigung zu berücksichtigen.

Beispiel für eine Versickerung mittels Rohrrigole nach DWA-A 138:

Angeschlossene undurchlässige Fläche:	250 m <sup>2</sup>
Abmessungen der Rigole:	B / H = 1,00 / 1,20 m
Abmessung des Sickerrohres:	DN 250
Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes:	$1,2 \times 10^{-5}$ m/s
Überschreitungshäufigkeit:	0,5 1/a
Erforderliche Länge der Rigole:	ca. 16 m

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 schadloße Ableitung des Oberflächenwassers zu achten.
9. Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan bei der Stadt einzureichen.



## **GEGENÜBERSTELLUNG: BISHERIGE FESTSETZUNGEN – NEUE FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend sind die textlichen Festsetzungen nochmals aufgeführt. Neu hinzugekommene Textteile sind in **ROT** dargestellt, Textteile, die gestrichen werden, sind ~~DURCHGESTRICHEN~~ dargestellt.

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  
Das Baugebiet ist im Bereich der Parzellen ~~1—24~~ **5 – 10, 15 und 16** „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 21.11.2017, BGBl. I, S.3786). 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.  
~~Teilflächen der Fl.-Nrn. 39 und 749/3, Gmkg. Gehstorf, sind als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.~~
4. Bauweise  
Für alle Hauptgebäude gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Im WA 1 (Parzellen ~~1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 19, 20 und 21~~ **7, 8, 9, 10, 15 und 16**) sind auch Reihenhäuser zugelassen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m.  
**Eine Verlängerung der maximalen Gebäudelänge bis 38 m ist zulässig, wenn ein Verbindungsbau eine markante optische Trennung zwischen zwei Hauptgebäuden bildet. Für eine markante Trennung muss der Verbindungsbau mit einer zurückgesetzten Fassadenflucht, mit einer abgesetzten Dachform und mit einer abweichenden Fassadengestaltung im Vergleich zu den Hauptgebäuden ausgebildet werden.**  
**Für Tiefgaragen gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Die maximale Bau-länge wird nicht begrenzt.**
5. Maß der baulichen Nutzung  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte anzuwenden.  
Parzellen ~~1—24~~ **5 – 10, 15 und 16:** GRZ = 0,35  
GFZ = 0,70  
**Bei Tiefgaragen gilt abweichend eine maximale GRZ von 0,65.**  
max. zulässige Wohneinheiten: WA 1: 6  
WA 2 ~~und WA 3:~~ 3  
**Sollten einzelne Bauparzellen (z.B. über eine gemeinsame Tiefgarage) zusammengefasst werden, so dürfen die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Bauparzelle aufsummiert werden.**  
Folgende Wandhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:  
WA 1 und WA 2:      Wandhöhe bergseits:      ~~6,00 m~~      **7,00 m**  
                          Wandhöhe talseits:      7,50 m  
WA 3:                Wandhöhe bergseits:      ~~7,20 m~~  
                          Wandhöhe talseits:      ~~7,20 m~~  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut.  
Die max. zulässige Wandhöhe bei Staffelgeschossen beträgt 2,00 m mehr, als die dazugehörige Wandhöhe an der Traufseite. Das Maß für den Rücksprung bei Staffelgeschossen hat mindestens

1,50 m zu betragen.

## 6. Bauliche Festsetzungen Hauptgebäude

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Flachdach.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird eine Dachneigung von 0° – 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

max. zulässige Wandhöhen: WA1 bis WA 3 2: 5,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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.

Stellplätze: Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei Gebäuden mit 2 Wohnungen sind mind. 3 Stellplätze anzulegen, bei Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze pro Wohnung, bei ungerader Anzahl der Wohnungen ist die Anzahl der Stellplätze auf ein Ganzes aufzurunden.

## 8. Abstandsflächen

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

## 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.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen. Für die Überschreitungshäufigkeit der Versickerungsanlage ist mindestens 1 in 2 Jahren anzusetzen. Je Bauparzelle ist ein Sickertest durchzuführen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser bzw. Drainagen jeder Art.

Die Schmutzwässer aus dem Planungsgebietes (~~Parzellen 1 – 21~~) werden über die bestehenden Abwasserkanäle der Kläranlage Bad Kötzing zugeführt.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauern
WA 1	3,00 m	<del>1,50 m</del> 3,00 m	2,00 m
WA 2	2,50 m	<del>1,50 m</del> 3,00 m	2,00 m
<del>WA 3</del>	<del>2,00 m</del>	<del>3,00 m</del>	<del>2,00 m</del>

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf vor den Erschließungsarbeiten gemessen. Jeder Bauwerber erhält die Urgeländehöhen von der Stadt Bad Kötzing in digitaler Form (dwg- und ascii-Datei) ausgehändigt.

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

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

**Werden mehrere Stützmauern hintereinander errichtet, so ist ein Rücksprung zwischen den Mauern von mindestens 1,00 m einzuhalten.**

~~Zum südlichen Rand des Geltungsbereichs (Parzellen 1 bis 4) sind nur Trockenmauern aus Natursteinen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.~~

## 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.

Material: Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hanichlzäune, silbergraue Maschendrahtzäune, Zäune aus senkrechten Metallstäben

## 12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

## 13. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das geplante Baugebiet verläuft eine Wasserleitung (DN 250 ST) der Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser). Der Verlauf der Leitung ist im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Anlage der Wasserversorgung Bayerischer Wald ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden können, zu unterlassen. Die Errichtung von Bauwerken, sowie das pflanzen von Bäumen sind nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Rohrmitte zulässig. Aufgrabungen im Bereich der bestehenden Wasserleitung sind frühzeitig mit Waldwasser abzustimmen.

## 14. Beleuchtungssysteme

Im Baugebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

## 15. Bepflanzung und Eingrünung

### 15.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen 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*),  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),  
 Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),  
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*),  
 Hecken-Rose (*Rosa canina*),  
 Alpenhecken-Rose (*Rosa canina alpinum*),  
 Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*),  
 Kratzbeere (*Rubus caesius*),  
 Sal-Weide (*Salix caprea*),  
 Purpur-Weide (*Salix purpurea*),  
 Ohrchen-Weide (*Salix aurita*),  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),  
 Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*).

### 15.2 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit standortheimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 13.1).

Unbebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Gartenfläche muss mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

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.

Am nordwestlichen und am südöstlichen Rand des Planungsgebietes muss eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden.

**Auf der Fl.-Nr. 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzting sind mindestens 5 Laubbäume in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu pflanzen.**

### 15.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Entlang der Erschließungsstraße sind die Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.

#### 15.4 Bepflanzung der Teilflächen der Fl.-Nrn. 39 und 749/3, Gmkg. Gehstorf

Auf den o.g. Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2.330 m<sup>2</sup> ist ein abgestufter Waldrand mit Saum, Strauchmantel und Baummantel mit einer Tiefe von mind. 30 m herzustellen. Die Pflanzenarten des Strauchmantels und des Baummantels sind der Pflanzliste lt. 15.1 zu entnehmen. Zwischen Strauchmantel und Saum sind waldrandtypische Kleinstrukturen wie stehendes bzw. liegendes Totholz, Ast- und Reisighaufen, Erd- oder Steinhäufen oder offene Bodenstellen anzulegen.

Der vorgelagerte, etwa 3,0 m breite Krautsaum soll vorwiegend aus Kräutern und Gräsern aus der Sukzession stammen und eine Pufferzone zum intensiv bewirtschafteten Grünland bzw. der gärtnerischen Begrünung im Baugebiet bilden.

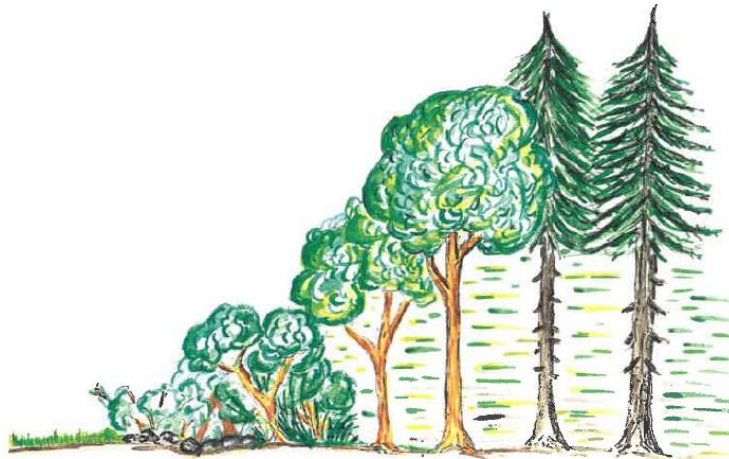


Abb. 1: Skizze einer möglichen 30 m breiten Waldmantelgestaltung

## 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.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Regen** 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. Telekommunikationsunternehmens 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.  
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. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. ~~Die Versickerung ist nach dem geltenden Regelwerk (DWA-A 138) zu bemessen und auszuführen.~~  
**Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW, DWA-Arbeitsblatt A 138) wasserrechtlich erlaubnisfrei zulässig.**  
**Ist die Gewässerbenutzung danach nicht gestattungsfrei möglich und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, so ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV), die mit dem amtlichen Sachverständigen abgestimmt sind, beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.**  
**Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 NWFreiV ist eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere als flächenhafte Versickerungsanlagen (wie z.B. Rigolen) nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde.**

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. Es ist zu beachten, dass von der Unterkante der Versickerungsanlage zum höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Die Versickerung sollte bevorzugt über eine mind. 30 cm belebte Oberbodenzone erfolgen. Bei Rigolen-Anlagen ist eine geeignete Vorreinigung zu berücksichtigen.



Beispiel für eine Versickerung mittels Rohrrigole nach DWA-A 138:

Angeschlossene undurchlässige Fläche:	250 m <sup>2</sup>
Abmessungen der Rigole:	B / H = 1,00 / 1,20 m
Abmessung des Sickerrohres:	DN 250
Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes:	$1,2 \times 10^{-5}$ m/s
Überschreitungshäufigkeit:	0,5 1/a
Erforderliche Länge der Rigole:	ca. 16 m

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.

Cham, den 07.03.2023

