



# Stadt Bad Kötzing


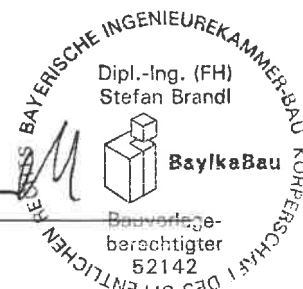
## 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“

mit gleichzeitiger

## 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“

im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:  

**Brandl & Preischl**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Weinbergstraße 28 - 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-preischl.de

Beratung  
Planung  
Bauleitung



Stadt Bad Kötzing

**Markus Hofmann**  
1. Bürgermeister

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

Planungsstand: 20.09.2022  
29.11.2022  
24.01.2023

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“**

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzing die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ 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. 920 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche × GRZ = ca. 2.623 m<sup>2</sup> × 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, dem Deckblatt 1 vom 29.12.2021 und dem Deckblatt 2 vom 06.09.2022, sowie dem ursprünglichen Bebauungsplan „Schinderbuckel vom 19.03.1993 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.

Die Änderung betrifft die Grundstücke Fl.-Nrn. 1112/14, 1112/15, 1112/29, 1112/30, 1112/168 und 1112/169 der Gemarkung Bad Kötzing und die Grundstücke Fl.-Nr. 39/9 und 39/10 der Gemarkung Gehstorf. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1112/14, 1112/15, 1112/29, 1112/30 (Gemarkung Bad Kötzing) gehören zum „Urbebauungsplan“ Schinderbuckel, die restlichen Grundstücke gehören zum Bebauungsplan „Schinderbuckel – Erweiterung West“.

Mit dem vorliegenden Deckblatt soll die Parzelle Nr. 19 (Fl.-Nrn. 1112/168 der Gemarkung Bad Kötzing und Fl.-Nr. 39/9 der Gemarkung Gehstorf) um die Grundstücke Fl.-Nrn. 1112/29, 1112/30 und eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1112/169, alle Gemarkung Bad Kötzing um ca. 357 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Die Vergrößerung erfolgt durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs um die Grundstücke Fl.-Nrn. 1112/29 und 1112/30 der Gemarkung Bad Kötzing. Dieser Erweiterungs-, bzw. Änderungsbereich des „Urbebauungsplanes“ soll als private Grünfläche genutzt werden und somit unversiegelt bleiben. Zusätzlich sind noch auf dieser Fläche fünf standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Um einen direkten Zugang zu dieser Fläche zu gewährleisten, wird die Parzelle 18 um ca. 22 m<sup>2</sup> verkleinert. Mit dieser Grundstücksvergrößerung ist eine Nachverdichtung auf der Parzelle Nr. 19 möglich, bei Einhaltung der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1112/14, 1112/15 (Gemarkung Bad Kötzing) wird mit der 18. Änderung des Bebauungsplanes Schinderbuckel ein neues Baufenster festgesetzt.

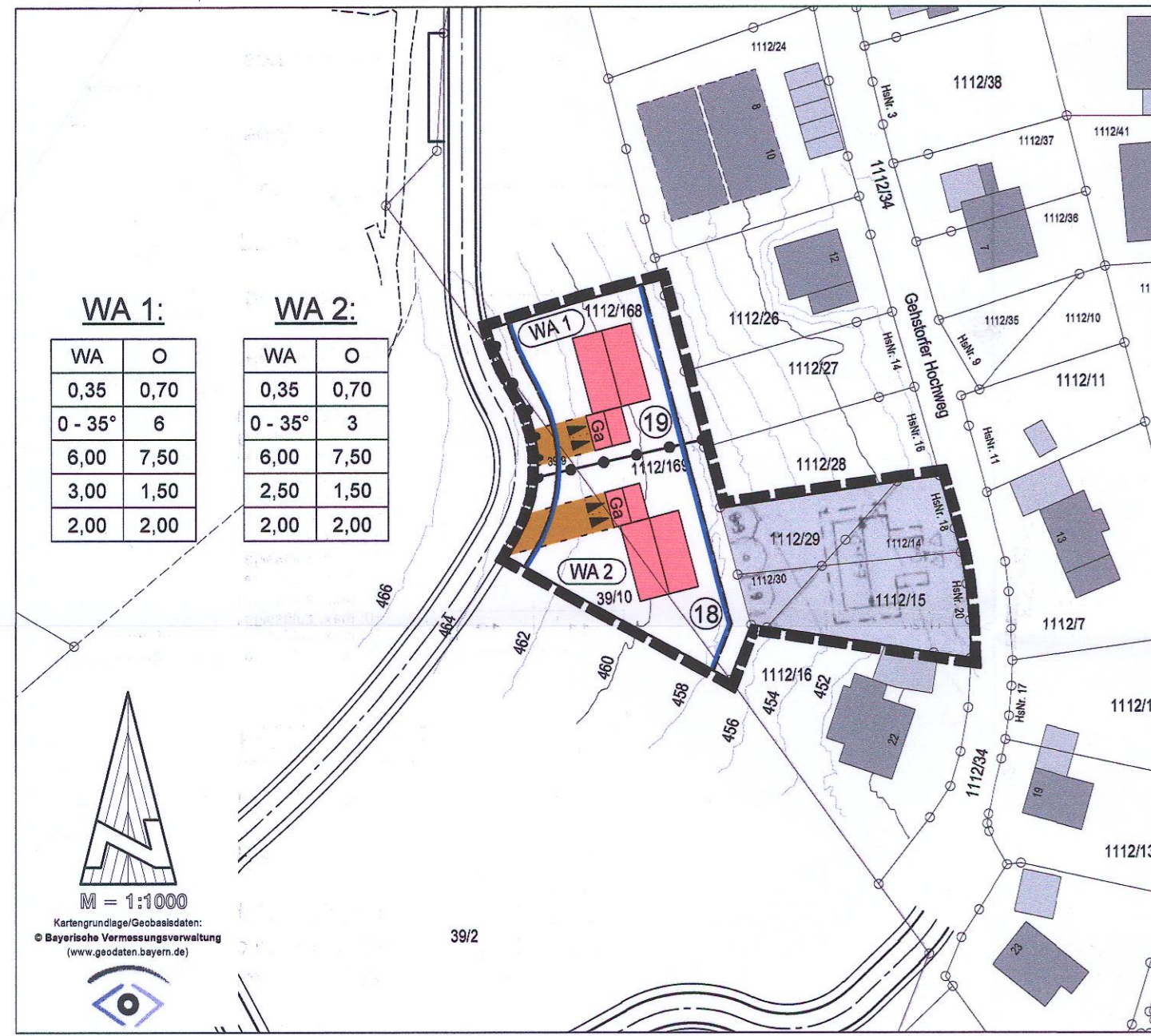
Eine Änderung der textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Für den Änderungsbereich gelten zukünftig die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ einschließlich der Deckblätter 1 und 2.

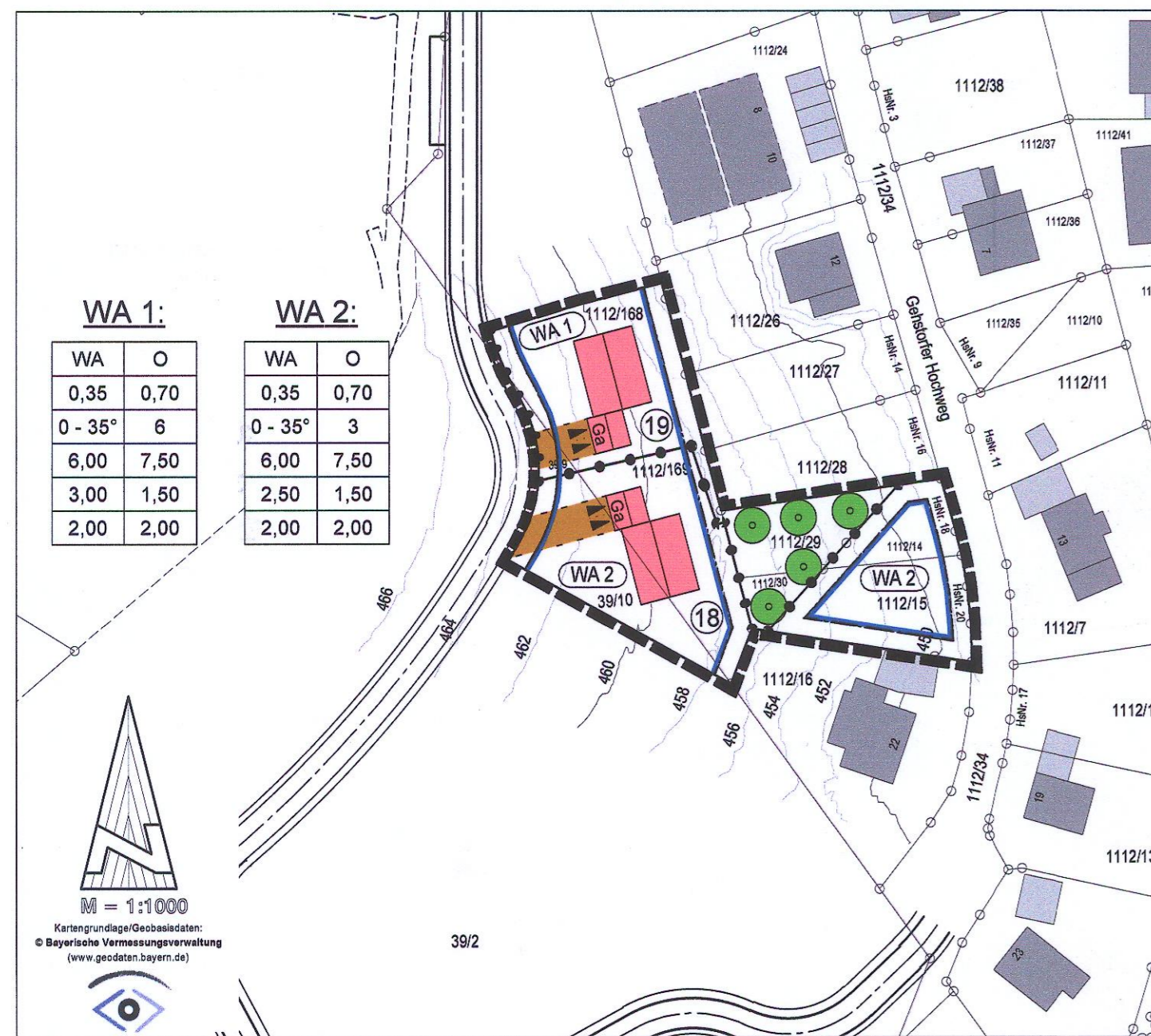
Durch diese Änderung der Bebauungspläne sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht sind die geplanten Änderungen somit vertretbar.

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.

**Bebauungsplan "Schinderbuckel" und  
"Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 2  
(derzeit rechtsverbindlich)**



**3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel –  
Erweiterung West“ mit gleichzeitiger  
18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“**



**ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV**

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**Baugrenze**

**zu pflanzende Bäume**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**Abgrenzung des Geltungsbereiches**

**Nutzungsschablone:**

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

1: Art der Nutzung  
2: Bauweise: O = offene Bauweise  
3: max. zulässige GRZ  
4: max. zulässige GFZ  
5: Dachneigung  
6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten  
7: max. zulässige Wandhöhe bergseits  
8: max. zulässige Wandhöhe talseits  
9: max. zulässige Auffüllung  
10: max. zulässige Abgrabung  
11: max. zulässige Höhe von Stützmauern  
12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereiches

**PLANLICHE HINWEISE**

**bestehende Grundstücksgrenzen**

**geplante Grundstücksgrenzen**

**mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude)  
mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung,  
Zufahrten versicherungsfähig herstellen**

**bestehende Bebauung**

**laufende Parzellennummer**

**vorhandene Flurstücksnummer**

**Höhenschichtlinie**

**Hinweis:**

Für den Änderungsbereich gelten zukünftig die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ einschließlich der Deckblätter 1 und 2.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 20.09.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ i. d. F. vom 20.09.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 19.10.2022 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2022 mit Fristsetzung bis 28.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ i. d. F. vom 29.11.2022 wurde vom Stadtrat am 29.11.2022 gebilligt. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2022 bis 23.01.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 15.12.2022 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 29.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2022 mit Fristsetzung bis 23.01.2023 erneut beteiligt.
- Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.01.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 24.01.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 25.01.2023

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 25.01.2023 ausgefertigt.

Bad Kötzing, den 25.01.2023

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am 26.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 26.01.2023

Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

**SATZUNG**

über die  
**3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“  
mit gleichzeitiger  
18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“  
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 24.01.2023 als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 24.01.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Verfahrensvermerke  
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 24.01.2023  
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 24.01.2023  
- Begründung zum Bebauungsplan vom 24.01.2023

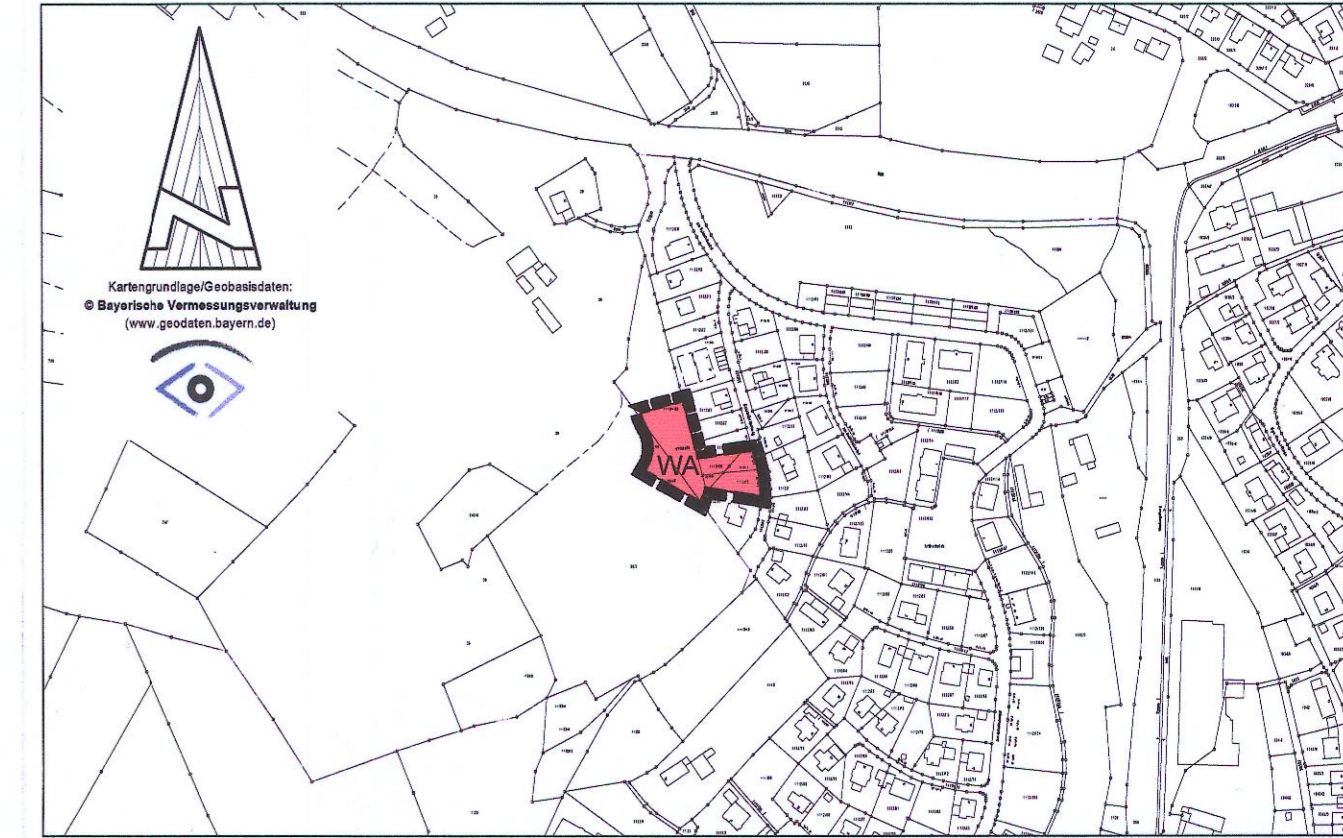
**§ 3 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 25.01.2023

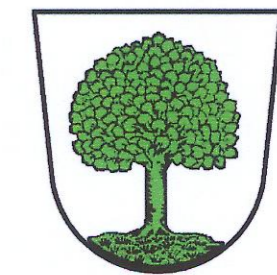
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

**Übersichtslageplan 1:5000**



**3. Änderung des Bebauungsplans  
„Schinderbuckel – Erweiterung West“  
mit gleichzeitiger**

**18. Änderung des Bebauungsplans  
„Schinderbuckel“  
im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)**



**STADT BAD KÖTZTING**

LANDKREIS CHAM

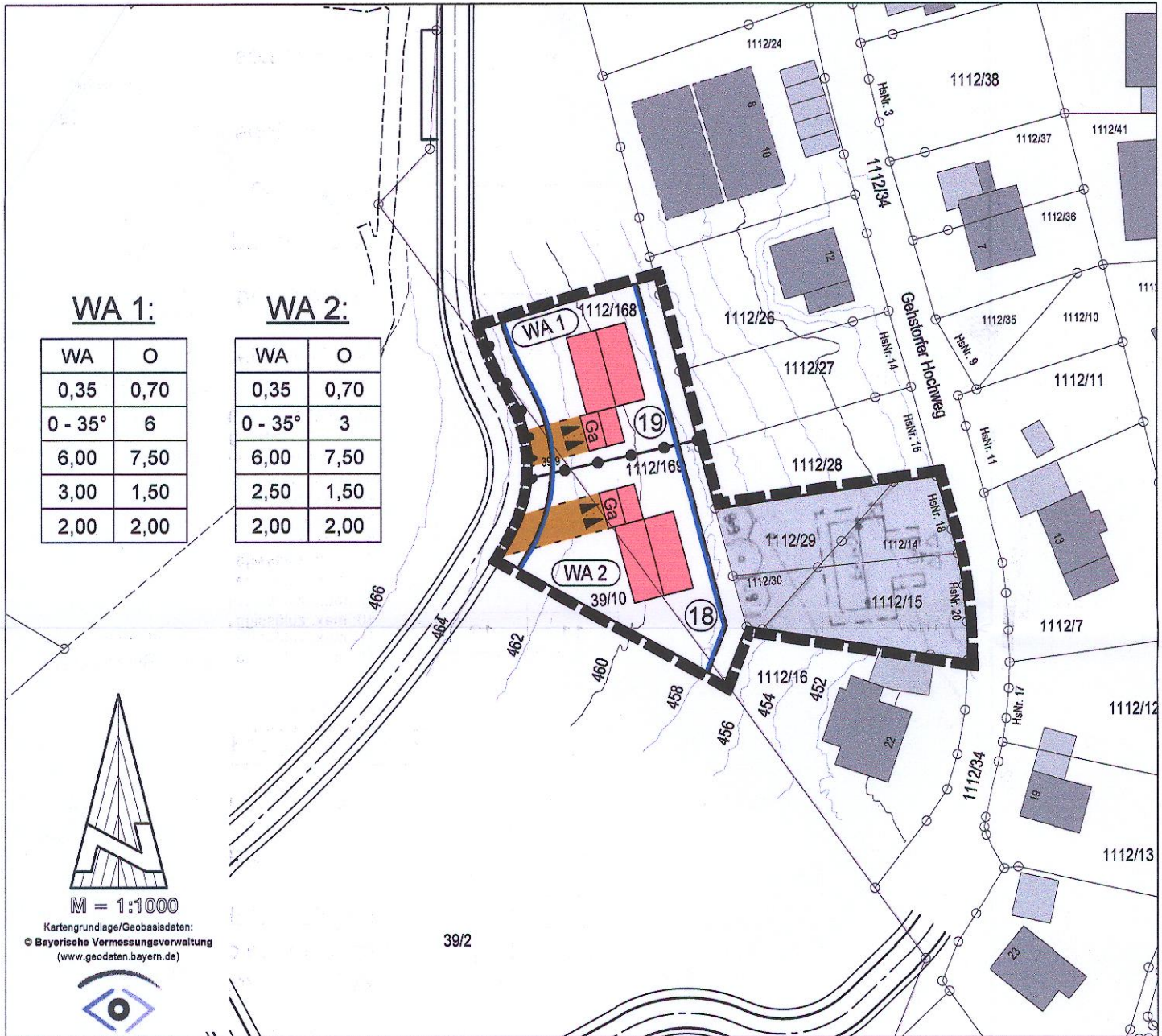
**A. Planteil mit Verfahrensvermerken**

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9  
email: info@brandl-preischl.de

Planungsstand: 20.09.2022  
29.11.2022  
24.01.2023

# Bebauungsplan "Schinderbuckel" und "Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 2 (derzeit rechtsverbindlich)



**WA 1:**

WA	○
0,35	0,70
0 - 35°	6
6,00	7,50
3,00	1,50
2,00	2,00

**WA 2:**

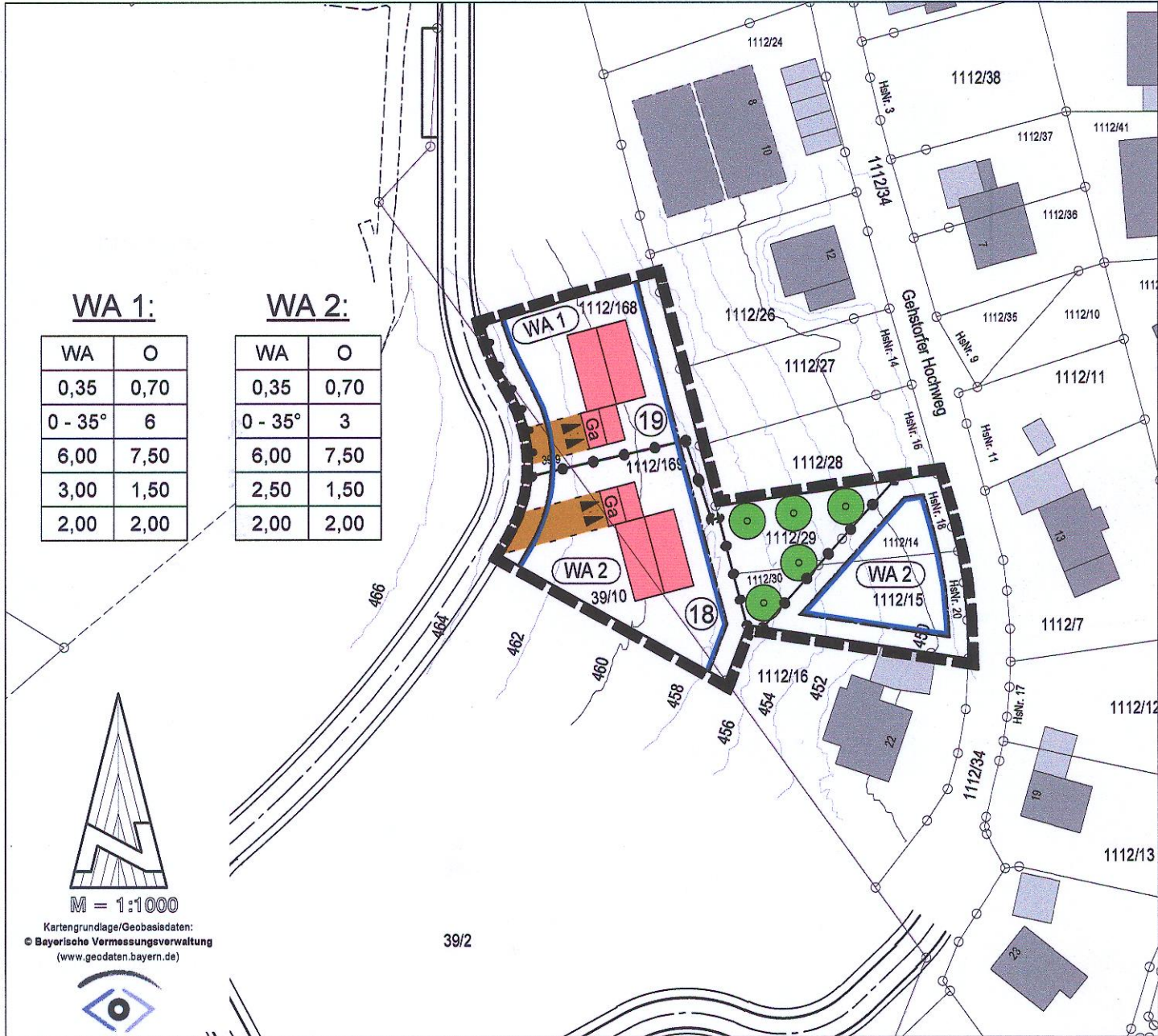
WA	○
0,35	0,70
0 - 35°	3
6,00	7,50
2,50	1,50
2,00	2,00



M = 1:1000

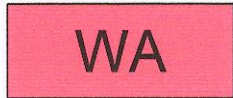
Kartengrundlage/Geobasedaten:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)

# 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“

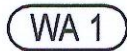


# ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



zu pflanzende Bäume



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



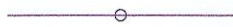
Abgrenzung des Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

**Nutzungsschablone:**

- 1: Art der Nutzung
- 2: Bauweise: O = offene Bauweise
- 3: max. zulässige GRZ
- 4: max. zulässige GFZ
- 5: Dachneigung
- 6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten
- 7: max. zulässige Wandhöhe bergseits
- 8: max. zulässige Wandhöhe talseits
- 9: max. zulässige Auffüllung
- 10: max. zulässige Abgrabung
- 11: max. zulässige Höhe von Stützmauern
- 12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereiches

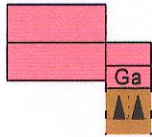
# PLANLICHE HINWEISE



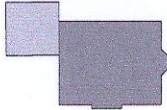
bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude)  
mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung,  
Zufahrten versickerungsfähig herstellen



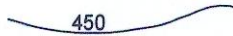
bestehende Bebauung

③

laufende Parzellennummer

39/2

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie

## Hinweis:

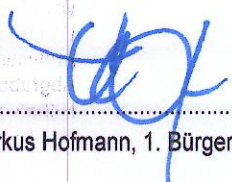
Für den Änderungsbereich gelten zukünftig die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ einschließlich der Deckblätter 1 und 2.

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 20.09.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 19.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ i. d. F. vom 20.09.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 19.10.2022 hingewiesen.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 20.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2022 mit Fristsetzung bis 28.11.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ i. d. F. vom 29.11.2022 wurde vom Stadtrat am 29.11.2022 gebilligt.  
Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2022 bis 23.01.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 15.12.2022 hingewiesen.  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 29.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2022 mit Fristsetzung bis 23.01.2023 erneut beteiligt.
4. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.01.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 24.01.2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 25.01.2023

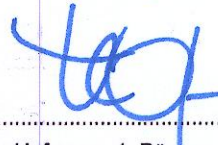


  
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 25.01.2023 ausgefertigt

Bad Kötzing, den 25.01.2023

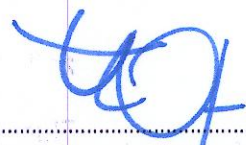


  
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am 26.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“ mit gleichzeitiger 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“ gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.  
Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 26.01.2023



  
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



# SATZUNG

über die

## 3. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel – Erweiterung West“

mit gleichzeitiger

## 18. Änderung des Bebauungsplans „Schinderbuckel“

gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 24.01.2023 als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 24.01.2023 maßgebend.  
Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 24.01.2023
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 24.01.2023
- Begründung zum Bebauungsplan vom 24.01.2023

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 25.01.2023



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister