



## Aufhebung des Bebauungsplans „Zellertal“ der Stadt Bad Kötzing

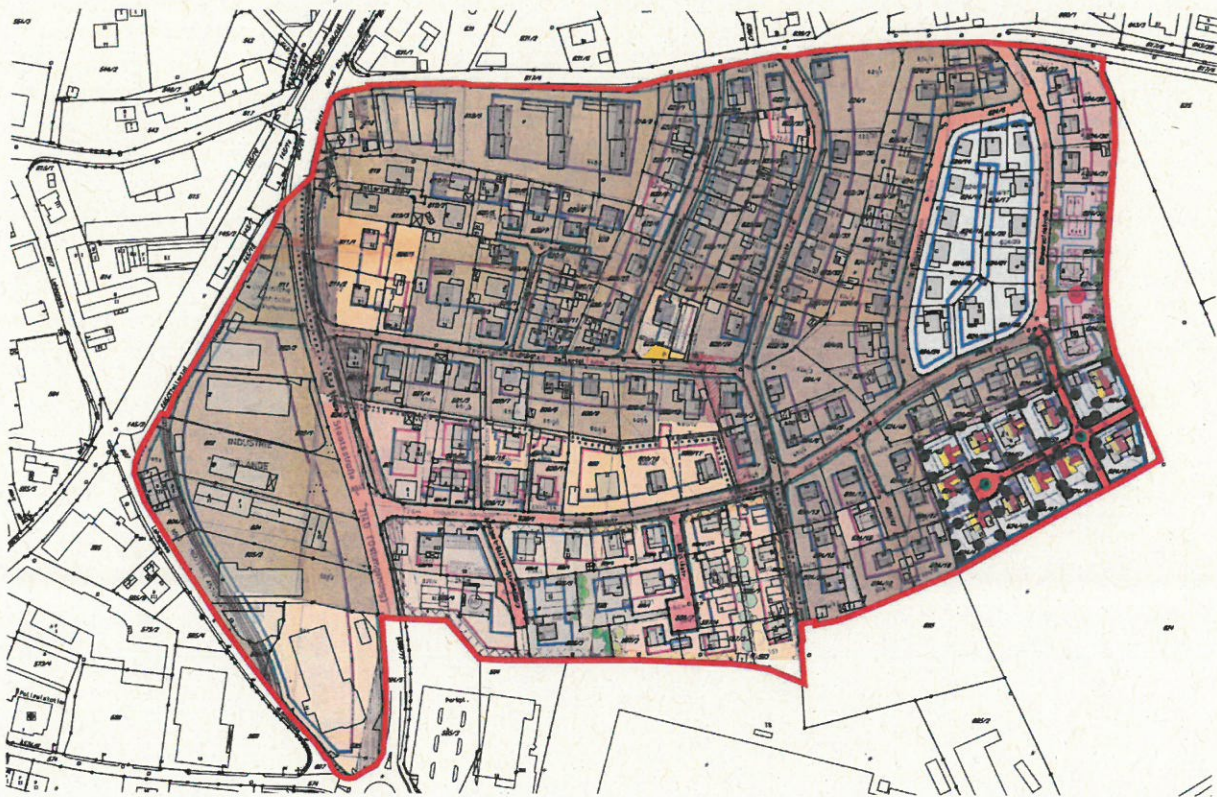
### Öffentliche Bekanntmachung

#### des Aufhebungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 20.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplans „Zellertal“ der Stadt Bad Kötzing beschlossen.

Gleichzeitig wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 20.09.2022 der Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Zellertal“ in der Fassung vom 20.09.2022 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

#### Geltungsbereich:



Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Bad Kötzing. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Wohnhäuser in offener Bauweise sowie im Süden gemischte Nutzungen und im Westen Gewerbebetriebe.



Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Fl.-Nrn. 145/9; 145/15 (Teilfläche Straße); 145/17; 593; 595; 595/2; 595/4; 596; 596/1; 596/2; 596/3; 596/4; 596/5; 597; 597/1; 597/2; 597/3; 597/4; 598; 598/1 (Straße); 598/2; 598/3 (Straße); 598/4; 598/5; 598/6; 598/7 (Straße); 598/8; 598/9; 598/14; 600; 600/4; 600/5; 600/6; 600/7; 600/9; 600/10; 600/11; 600/12; 600/13; 600/14; 600/15; 601; 601/3; 601/4; 601/5; 601/6 (Straße); 601/7; 601/8; 601/9; 601/10; 602; 602/1; 602/2; 602/3; 604/3; 611; 611/2; 611/5; 618; 618/2 (Straße); 618/5; 618/7 (Straße); 618/8 (Straße); 618/9; 619; 619/1; 619/2; 619/3; 619/4 (Straße); 620; 620/1; 620/2; 620/3; 620/4; 620/5; 620/6; 620/7; 620/8; 620/9; 620/10; 620/11; 620/12; 620/13 (Straße); 620/14; 622/1; 622/2 (Straße); 622/3; 622/4; 622/6; 622/7; 622/8; 622/9; 622/10; 622/12; 622/13; 622/16; 622/17; 622/18; 622/19; 622/20; 622/21; 622/21; 622/22; 622/23; 622/24; 622/25; 622/26; 622/27; 622/28; 622/29; 622/30; 622/31; 622/32; 622/33; 622/34; 622/35; 622/37 (Straße); 622/38; 624 (Teilfläche); 624/1; 624/2; 624/3; 624/4; 624/5; 624/6 (Straße); 624/7; 624/8; 624/9; 624/10; 624/11; 624/13; 624/14; 624/15; 624/16; 624/17; 624/18; 624/19; 624/20; 624/21; 624/22; 624/23; 624/24; 624/25; 624/26; 624/27; 624/28; 624/30; 624/31; 624/32; 624/33; 624/34; 624/34; 624/35; 624/36; 624/37; 624/38; 624/39; 624/40; 624/41 (Straße); 624/42; 624/43; 624/44; 624/45; 624/46; 624/47; 624/48; 624/49; 624/50; 624/51; 624/52; 694; 694/3; 694/4; 694/5; 694/6; 694/7; 694/9 (Straße); 694/10; 694/11\* (Straße); 694/12; 694/13; 694/15; 694/16; 694/17; 694/18; 694/19; 694/20; 894/5 (Teilfläche Straßen); alle Gemarkung Bad Kötzing.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 18,86 ha und umfasst den gesamten Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Zellertal“ und dessen 16 Deckblattänderungen sowie dessen Erweiterung. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Zellertal“ ist seit 23.09.1963 rechtskräftig. Ziel der Planung war es, mit dem Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Zu dem Bebauungsplan gibt es inzwischen 16 (!) Deckblattänderungen und 1 Erweiterung. Der größte Bereich des Baugebiets „Zellertal“ ist als Allgemeines Wohngebiet (14,20 ha) festgesetzt, eine Teilfläche im Süden ist als Mischgebiet (2,05 ha) definiert, eine Teilfläche im Westen ist als Gewerbegebiet (2,61 ha) definiert. Es kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt und die städtebaulichen Ziele erreicht wurden.

Für das in weiten Teilen baulich genutzte Plangebiet besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das Gebiet ist nach der Aufhebung deshalb gemäß § 34 BauGB als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Soweit Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung kein Vorbild haben, können diese - unter Beachtung von § 15 BauNVO - nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein.



## Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB:

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans „Zellertal“ in der Fassung vom 20.09.2022 kann in der Zeit vom **30.01.2024 bis 01.03.2024** während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Bad Kötzing, Herrenstraße 5 - Bauamt Zimmer Nr. 206 - eingesehen werden. Auf Wunsch wird dort die Planung erläutert.

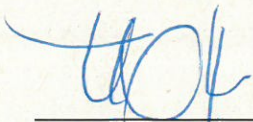
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen — schriftlich oder mündlich zur Niederschrift — abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Aufhebung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Vorentwurf für die Aufhebung des Bebauungsplans „Zellertal“ mit Begründung kann auch auf <https://www.landkreis-cham.de/service-beratund/geoinformationen/deoservices/auslegungen/stadt-bad-koetzing> und im Zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> eingesehen werden.

## Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bad Kötzing, den 19.01.2024

  
\_\_\_\_\_  
Markus Hofmann  
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel in Bad Kötzing

angeheftet: 19. Jan. 2024 *MP*

abgenommen: .....