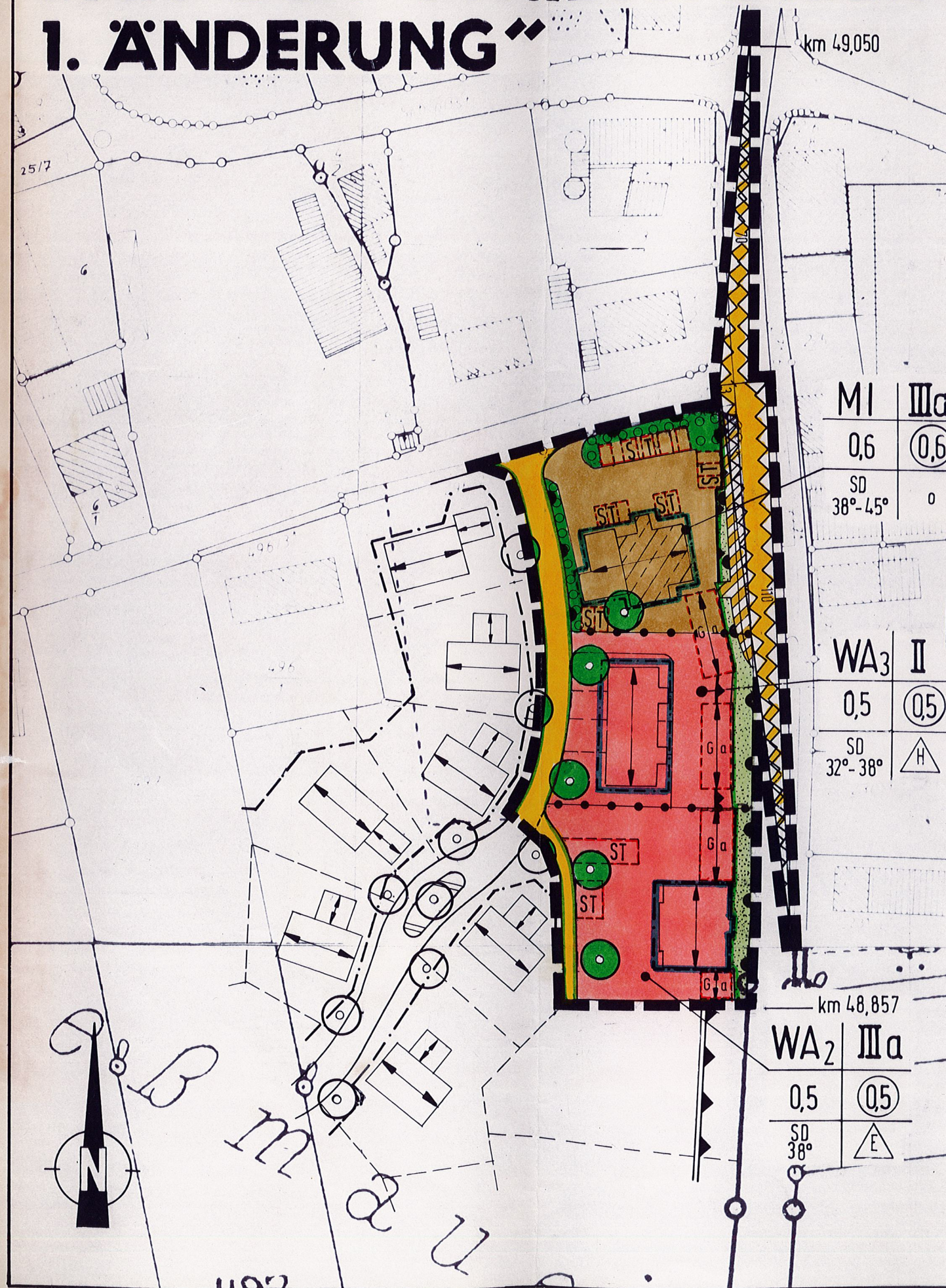


BEBAUUNGSPLAN „AN DER SCHIESSMAUER- 1. ÄNDERUNG“



Die Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

"An der Schießmauer - 1. Änderung"

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Änderungsbereich der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Maßzahl in Metern
	Allgemeines Wohngebiet 2 gemäß § 4 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet 3 gemäß § 4 BauNVO
	Mischgebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze
	Geschoßflächenzahl
	Grundflächenzahl
	zwei Vollgeschoss als Höchstgrenze
	drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte Vollgeschos im Dachgeschos liegen muß
	offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

Im MI sind nur Betriebe zulässig, die zur Nachtzeit (22.⁰⁰ - 7.⁰⁰ Uhr) nicht produzieren und keinen Liefer- und Besucherverkehr aufweisen.



offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig

0

offene Bauweise

SD

Satteldach



Firsttrichtung

38°

Dachneigung



Gebäudeteil mit Erfordernis besonderer immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen (vgl. textliche Festsetzungen Mischgebiet)

Für das **WA₂** gelten folgende Festsetzungen:

- Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen nicht mehr als 0,5 m betragen.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max 0,75 m zulässig, gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.
- Die maximale Sockelhöhe im Bereich des Hauszuganges wird auf 0,5 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße begrenzt.
- Dachgauben sind nur ab einer Minstdachneigung von 35° zulässig.
- Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung der Garagen und des Hauptgebäudes wird auf 38° festgesetzt. Hier sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.
- Die Firsthöhe der Hauptgebäude im **WA₂** wird mit mind. 11,4 m über Fahrbahnoberkante B 16 festgesetzt.

Für das **WA₃** gelten folgende Festsetzungen:

- Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen nicht mehr als 0,5 m betragen.
- Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max 0,5 m zulässig, gemessen wird von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.
- Die maximale Sockelhöhe im Bereich des Hauszuganges wird auf 0,5 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße begrenzt.
- Die Firsthöhe der Hauptgebäude im **WA₃** wird mit mind. 6 m über Fahrbahnoberkante festgesetzt.
- Dachgauben sind nicht zulässig.
- Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung der Garagen wird auf 38° und des Hauptgebäudes auf 32° festgesetzt. Hier sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.

- Gemäß VDI 2719 i.Vm. DIN 18005 beträgt der maßgebliche Außenschallpegel des Straßenverkehrslärms auf der der B 16 zugewandten Seite im 1. Obergeschoß 55 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts (vgl. Begründung). Das zur Einhaltung der Innenschallpegel der VDI 2719 für die Außenbauteile erforderliche bewertete Schalldämmmaß wird mit 28 dB(A) festgesetzt (vgl. Begründung).

- Alle Fensteröffnungen der Ost-, Nord- und Südfassaden sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszustatten. Für die Fenster der Schlafräume im 1. OG der Ostfassade ist eine schalldämmende, fensterunabhängige Belüftungseinrichtung vorzusehen.

Bei der Planung der Einzelgebäude ist durch eine entsprechende Berechnung der Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI 2719 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenschallpegel zu erbringen. Diese Nachweisberechnung gemäß VDI 2719 ist auch bei Änderung der oben festgesetzten Grundrißorientierung zu erbringen und bezieht sich auch auf die Einhaltung der Anhaltswerte für die mittleren Maximalpegel entsprechend der Nutzung gemäß VDI 2719.

Für das **Mischgebiet** gelten folgende Festsetzungen:

- Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszuführen. Es sind nur Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden. Die Dachneigung des Hauptgebäudes und der Garagen wird auf 38° festgesetzt.
- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden im Mischgebiet wird mit mind. 9,7 m über Fahrbahnoberkante B 16 festgesetzt.
- Gemäß VDI 2719 in Verbindung mit DIN 18005 beträgt der maßgebliche Außenschallpegel des Straßenverkehrs- und Parkplatzlärms auf der der B 16 zugewandten Seite im 1. Obergeschoß 70 dB(A) tags (vgl. Begründung). Das zur Einhaltung der Innenschallpegel der VDI 2719 für die Außenbauteile erforderliche bewertete Schalldämmmaß wird mit 38 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenschallpegel des Straßenverkehrslärms an der Nordfassade beträgt nachts 58 dB(A) (vgl. Begründung). Das zur Einhaltung der Innenschallpegel der VDI 2719 für die Außenbauteile notwendige bewertete Schalldämmmaß wird mit 33 dB(A) festgesetzt. Der maßgebliche Außenschallpegel des Straßenverkehrslärm an der Südfassade beträgt tags 63 dB(A) und nachts 52 dB(A) (vgl. Begründung). Das zur Einhaltung der Innenschallpegel der VDI 2719 für die Außenbauteile notwendige bewertete Schalldämmmaß wird mit 32 dB(A) festgesetzt.
- Alle Fensteröffnungen auf der Nord-, Süd- und Westseite sind mit Schallschutzfenstern Klasse 3 auszustatten. Die Fenster auf der Ostseite (zur B 16) sind mit Schallschutzfenstern Klasse 4 auszustatten.
- Für die Schallschutzverglasung von Loggien und Wintergärten an der Ostseite des gekennzeichneten Gebäudeteil ist im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis der Einhaltung eines erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes von 38 dB(A) zu erbringen. Für die Fenster von Schlafzimmern im 1. und 2. OG des gekennzeichneten Gebäudeteiles der Süd- und Nordfassade ist eine schalldämmende, fensterunabhängige Belüftungseinrichtung vorzusehen. Für die Schallschutzverglasung von Loggien und Wintergärten an der Südseite des gekennzeichneten Gebäudeteiles ist im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis der Einhaltung eines erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes von 32 dB(A) zu erbringen.
- Im Bereich des EG's sind Fenster an der Ostseite nicht zulässig. Ruheräume und Aufenthaltsräume sind nach Westen zu orientieren.

Bei der Planung der Einzelgebäude ist durch eine entsprechende Berechnung der Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI 2719 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenschallpegel zu erbringen. Diese Nachweisberechnung gemäß VDI 2719 ist auch bei Änderung der oben festgesetzten Grundrißorientierung zu erbringen und bezieht sich auch auf die Einhaltung der Anhaltswerte für die mittleren Maximalpegel entsprechend der Nutzung gemäß VDI 2719.



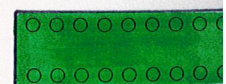
Stellplätze sind



Garagen sind in Firsthöhe der G Dachneigung auf



Für die Verkehrshaus - wird fest Dachdeckungsm Buswartehäuser



Das Strauch-Ba gesetz.



Bei der Planung der Einzelgebäude ist durch eine entsprechende Berechnung der Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI 2719 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenschallpegel zu erbringen. Diese Nachweisberechnung gemäß VDI 2719 ist auch bei Änderung der oben festgesetzten Grundrißorientierung zu erbringen und bezieht sich auch auf die Einhaltung der Anhaltswerte für die mittleren Maximalpegel entsprechend der Nutzung gemäß VDI 2719.

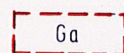


öffentliche Verkehrsfläche



Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind im MI nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.



Fläche für Garagen

Garagen sind im WA₂ und WA₃ nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Firsthöhe der Garagen wird mit 4,80 m über Fahrbahnoberkante B 16 festgesetzt. Die Dachneigung aller Garagen wird mit 38° festgesetzt.



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Bushaltestelle mit Buswartehaus-

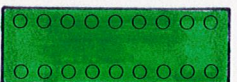
Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bushaltestelle mit Buswartehaus - wird festgesetzt, daß Gebäudedächer als Satteldach auszuführen sind. Es sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden. Die Traufhöhe des Buswartehauses muß mindestens 2,45 m betragen.



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen



private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten)

Das Strauch-Baum-Verhältnis wird mit 4:1, die Pflanzdichte mit 1,5 m² je Gehölz festgesetzt.



Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen

Bei allen Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten), bei den Pflanzgebieten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen in den privaten Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind standortheimische Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hängebirke	Betula pendula
Haselnuß	Coryllus avellana
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Hollunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Obstgehölze altbewährter Lokalsorten als Hochstamm	



Lärmschutzwand (Höhe 2,40 m über Fahrbahnoberkante B 16)

Die Lärmschutzwand ist auf öffentlicher und privater Grundstücksfläche mit geeigneten Pflanzen zu bepflanzen oder mit Klettergehölzen zu beranken.

Es sind Kletterpflanzen folgender Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen	

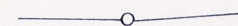


Sichtdreieck

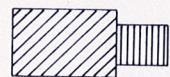
Innerhalb der Sichtfelder dürfen Anpflanzungen aller Art, Mauern, Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., nicht mit dem Grundstück verbundene Gegenstände nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über eine auf Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

um An-
Pflanz-
Grund-
rsanla-

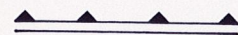
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



vorhandene Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



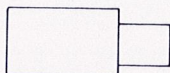
vorhandene Lärmschutzeinrichtung

496

Flurstücksnummern



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



geplante Haupt- und Nebengebäude

km 49,050

Straßenkilometer

In den Schlafräumen auf der Westseite aller Gebäude kann es bei gekipptem Fenster während der Nachtzeit zu kurzzeitigen Überschreitungen der Innenschallpegel der VDI 2719 durch besonders laute Ereignisse, z.B. Vorbeifahrt lauter LKW oder Abfahrt von Bussen kommen.

Für Stellplätze wird ein wasserdurchlässiger Belag empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

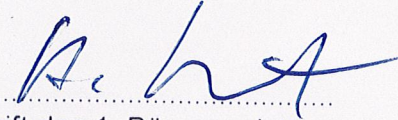
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.04.1994 bis 25.05.1994 in Kötz öffentlich ausgelegt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 20.06.1994 bis 20.07.1994 in Kötz öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluß vom 26.07.1994 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Kötz hat den Bebauungsplan am 24.08.1994 dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Kötz, den 22.08.1994


Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Jost, 2. Bgm

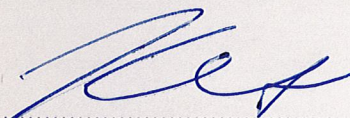
ausgefertigt:

Kötz, den 17.11.1994


Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Klement

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 02.12.1994 bekanntgegeben.

Kötz, den 05.12.1994


Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Klement, 1. Bgm

D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER :
ORDERED BY :

GEMEINDE KÖTZ

PROJEKT TITEL :
PROJECT TITLE :

BEBAUUNGSPLAN „AN DER SCHIESS-
MAUER - 1. ÄNDERUNG“

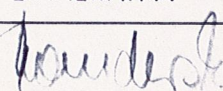
PROJEKT NR. :
PROJECT NO :

01/0974/61

MASSTAB :
SCALE : 1 : 1000

**KLING
CONSULT** 

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
Burgauer Straße 30, 8908 Krumbach
Tel. (08282) 94-0, Fax (08282) 94-110 ingkling Krumbach

BEARBEITER : PRINCIPAL :	MERKLE	DATUM DATE
GEZEICHNET : DRAWN BY :	ZIMMERMANN	31.05.94
GEPRÜFT : CHECKED BY :		31.05.94

ZEICHNUNG NR :
DRAWING No: