

Friedhof

Schule

Sportplatz

Landwirtschaft Fördereinrichtung

Art 12 Schule

Bahnhofstraße (Kr GZ 5)

Fläche für den Gemeinbedarf-Feuerwehr

GH = 12,5 m	II
67/7 0,5	1,0
SD 30° - 48°	o

an "Alte Schule

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind für das MI 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

4.  Fläche für den Gemeinbedarf
 - Feuerwehr
5. 0,5 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
6.  max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
7. II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
8. GH = 12,5 m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, tech. Aufbauten u.ä. dürfen höher sein.
9. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 20 cm überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
10. Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe Erdgeschoss-Rohfußboden zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,30 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
11. SD min. 30° Zulässige Mindestdachneigung für Satteldächer
12. WD/ZD min. 18° Zulässige Mindestdachneigung für Walm- und Zeltdächer
13. PD min. 8° Zulässige Mindestdachneigung für Pultdächer
14. Tonnen- und Flachdächer sind unzulässig, außer bei Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Flachdächer zulässig.
15. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° - 48° zulässig.
16. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.
17. Widerkehre sind nur bei Satteldächern zulässig.
18. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und Hauptfirst (höchster Punkt des Daches) muss min. 1,0 m betragen.
19.  Baugrenze

20. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

21. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Es sind mind. 2 Stellplätze je Wohnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

22.  Firstrichtung Hauptgebäude

23.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

24.  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

25.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

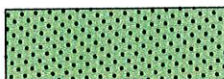
26.  Öffentliche Parkplätze - wasserdurchlässige Bauweise

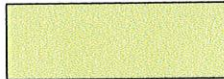
27.  Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg

28.  Straßenbegrenzungslinie

29. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Pflasterbeläge mit mind. 1,0 cm Fuge, Rasengittersteine) zu erstellen.

30. Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern und Zaunsockel unzulässig. Aufkantung ist nur bis max. 10 cm über OK Gelände zulässig.

31.  Öffentliche Grünfläche

32.  Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (extensiv gepflegt)

33.  Private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

34.  Anpflanzen von Laubbäumen/Obstbäumen

35.  Erhalt von Bäumen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

36.  Anpflanzen von Sträuchern

37.  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche Grundstück Flur Nr. 707, Gemarkung Grosskötz

38.  Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind - Traufbereich Blutbuche

39. Ein geringfügiges Verschieben (bis 3 m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig.

40. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten (Artenzusammensetzung, Pflanzdichte und Pflanzqualitäten vgl. Begründung).

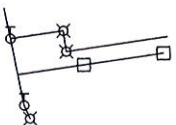
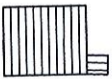
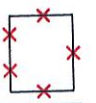
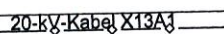
46.  Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG.
47.  Fassadenseiten mit Überschreitungen eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) im Mischgebiet in den Erd- bzw. Obergeschossen während der Nachtzeit (22-6 Uhr)

An den gekennzeichneten Fassadenseiten mit Überschreitung eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) im Mischgebiet in den Erd- bzw. Obergeschossen während der Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr) sind Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer nicht zulässig. Ist die Realisierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ genügen. Bei Belüftung schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich über die gekennzeichneten Fassadenseiten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

48.  Fassadenseiten mit Überschreitungen eines Beurteilungspegels von 50 dB(A) auf der Fläche für Gemeinbedarf in den Erd- bzw. Obergeschossen während der Nachtzeit (22-6 Uhr)

Bei Neu- und Ersatzbaumaßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit schützenswerten Nutzungen sind Fensteröffnungen von schutzwürdigen Räumen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 an den Ost-, West- und Südfassaden nur zulässig, wenn sie durch vorgebaute Wintergärten geschützt werden. Die Wintergärten sind ohne offene Fugen, Fenster bzw. sonstige Öffnungen an der der Verkehrsstraße zugewandten Seite zu gestalten. Die Wintergärten selbst dienen nicht als Aufenthaltsraum. Die Wintergärten sind derart zu gestalten, dass eine ständige Belüftung der dahinter liegenden schützenswerten Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 gewährleistet ist. Eine Sicherstellung des Schallschutzes auf andere Weise ist möglich, wenn die Anhaltswerte der Innenschallpegel gemäß VDI 2719 für schützenswerte Räume unter Wahrung einer dauerhaften Belüftung gewährleistet werden. Es sind Fenster der Schallschutzklasse 3 bei Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen einzubauen, sofern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen sind.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

1.  Höhenkoten (HmüNN)
2.  Flurstück-Nr.
3.  Bestehende Grundstücksgrenze
4.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  Bestehende Gebäude
6.  Gebäude zu entfernen
7.  Geplante Stellung Haupt- und Nebengebäude
8.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
9.  20 - kV - Kabel der LEW mit Bezeichnung und Schutzstreifen

10. Es wird für das Mischgebiet empfohlen, die Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an den Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen. Für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen an

10. Es wird für das Mischgebiet empfohlen, die Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an den Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudefassaden anzuordnen. Für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 wird empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
11. Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrages auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
12. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
13. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Mischwasserkanal mittels eines Mulden-Rigolen- Systems zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung und die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten. Zur Brauchwassergewinnung wird das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen empfohlen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 04.11.2003 beschlossen, den Bebauungsplan "Alte Schule" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2005 in der Zeit vom 02.08.2005 bis 05.09.2005 stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.08.2005 bis 05.09.2005 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2006 bis 12.06.2006 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Kötz ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2006 bis 12.06.2006 beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 11.09.2006 bis 26.09.2006 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Kötz ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 04.09.2006 bis 26.09.2006 beteiligt.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2006 bis 22.01.2007 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Kötz ausgelegt.

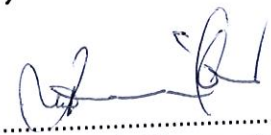
Zu dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2006 bis 22.01.2007 beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2006 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 26.03.2007

Kötz, den 26.03.2007




.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.03.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kötz, den 02.04.2007




.....
Unterschrift 1. Bürgermeister