

WA

GH=10,0m

0,35

0,5



SD 30°-45°
WD/KWD 15°-35°
ZD 15°-35°
FD 0°-2°
PD 10°-18°

KN_{SD} 1,2 m

1041

1040

1039

1031

1030

1029

1032

1033

1034

1035

1036

1047

1047/1

135

134

136

13

1048/3

1048

1048/2

1048/1

1045/1

1045/2

1045/3

1049/9

1049/8

1033/1

1033/2

1038

1034/1

1035/2

1035/1

1037

Emmentaler Weg

Bert-Brecht-Str.

Bert-Brecht-Str.

Lange Gasse

Fahrslopfelfläche

Peter-Dorfer-Str.



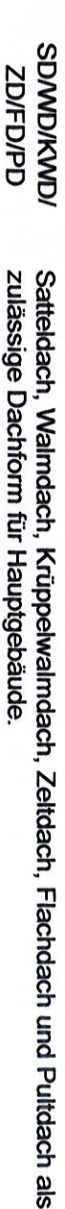
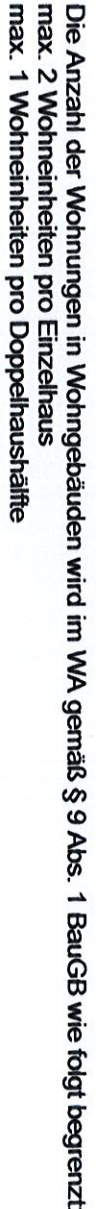
Die Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan mit integriertem Grundordnungsplan

"Am Schneckenhofer Weg, Großkötz"

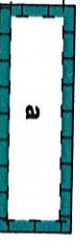
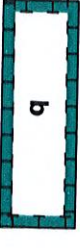
als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

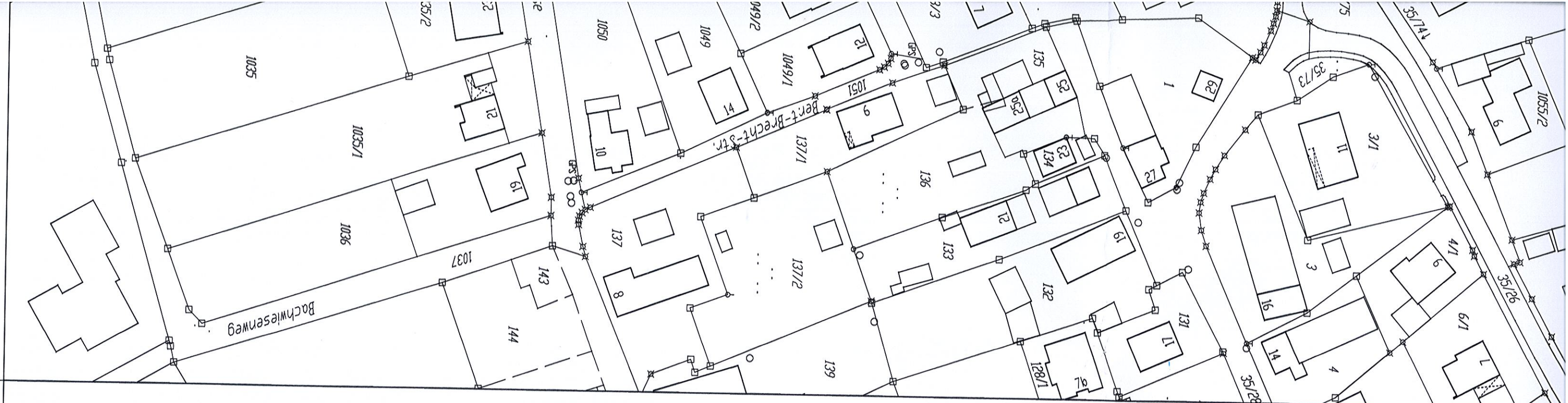
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

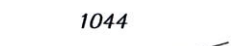
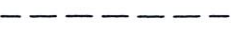
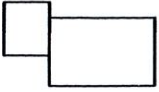
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Maßzahl in Metern
-  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
-  max. Grundflächenzahl
-  max. Geschossflächenzahl
-  max. 2 Vollgeschosse
Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
-  max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossroßbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
-  Die Höhe des Erdgeschossroßbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante (Nord-Süd-verlaufende Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Nord-Süd-verlaufende Erschließungsstraße) gewandten Hauptgebäudeseite, um max. 1,0 m überschreiten.
-  SD/MD/KWD/ ZD/FD/PD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach und Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.
-  30° - 45° Dachneigung SD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
-  15° - 35° Dachneigung WD/KDW/ZD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walrn-, Krüppelwaln- und Zeltdach
-  0° - 2° Dachneigung FD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Flachdach
-  10° - 18° Dachneigung PD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
-  KN_{SD} 1,2 m max. zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
-  Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante mit Oberkante Sparren.
-  Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
-  Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z.B. Sedumtuppie, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
-  offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  19. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus max. 1 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
-  20. Widerkerne sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
-  21. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
-  Baugrenze
-  23. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
-  24. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
-  27. Ein geringfügiges Verschieben (bis 3 m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig.
-  28. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten (Artenzusammensetzung, Pflanzdichte und Pflanzqualitäten siehe Begründung).

Strassenverkehrsfläche (Nord-Süd-verlaufende Erschließungsstraße) gewandten Hauptgebäudesseite, um max. 1,0 m überschreiten.

9. SDWD/KWD/
ZD/FD/PD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach und Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude.
10. 30° - 45°
Dachneigung SD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
11. 15° - 35°
Dachneigung WD/KDW/ZD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdach
12. 0° - 2°
Dachneigung FD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Flachdach
13. 10° - 18°
Dachneigung PD zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
14. KN_{SD} 1,2 m max. zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
15. Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante mit Oberkante Sparren.
16. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbönen zulässig.
17. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z.B. Sedumteppiche, Steinrosenfiluren und Lavendelheiden.
18.  offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
19. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus max. 1 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte
20. Wiedereinführung sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfistrichtung untergeordnet sein. Ihre Fristhöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfistes liegen.
21. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfist (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
22.  Baugrenze
23. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
24. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
25.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
26.  Straßenbegrenzungslinie
27.  Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
28. Ein geringfügiges Verschieben (bis 3 m) der festgesetzten, zu pflanzenden Bäume ist zulässig.
29.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ortsrandeingrünung
30.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Amphibienlaichgewässer und extensive Wiese
31. Entwicklungsmaßnahmen (Flurstück Nr. 2401, Gemarkung Großkötz, 8.152 m²):
 - südöstlicher Grundstücksbereich (ca. 2.307 m²)
 - Anlage eines Amphibienlaichgewässers mit Flachwasserzonen und ausgeprägter Schilfzone
 - westlicher Grundstücksbereich (ca. 5.845 m²)
 - Anlage extensiver Wiesenflächen mit zweimaliger Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger.Die Entwicklungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
32. Ein Teil des Ausgleichsflächenbedarfs in der Größenordnung von 2.278 m² wird dieser Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 2401, Gemarkung Großkötz zugeordnet. Die Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 2401, Gemarkung Großkötz wird in das kommunale Ökokoonto aufgenommen.
33. Ein Teil des Ausgleichsflächenbedarfs in der Größenordnung von 1.161 m² wird dem Grundstück Flur-Nr. 2259 westlich der Kläranlage Kötz in der Ginzau zugeordnet, welches im gemeindlichen Ökokoonto aufgenommen ist. Für diese Fläche sind folgende Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung festgelegt:
 - großzügiger Abtrag der flächendeckenden Pflanzendecke aus Brennnesseln
 - Beseitigung von Grünutablagerungen
 - Wiedereinsatz mit Landschaftsrassen und extensive Pflege zur Aushagerung der Fläche (Mähgutabfuhr)
 - Anlage von Kleingewässern zur Fassung von Handdruckwasser als Amphibienlaichgewässer (Zielart Laubfrosch)
34.  öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung - extensive Wiesenutzung mit Strauchpflanzungen
35. Die Zufahrten zu den Garagen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfügenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).



HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4.  geplante Haupt- und Nebengebäude
5.  Höhenlinie
6.  Hauptfirsrichtung
7. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
8. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen nicht ausgeschlossen werden.
9. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Kanal zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung und die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sind dabei zu beachten. Es wird das Sammeln von Niederschlagswasser in Zisternen empfohlen. Die Zisternen sind so zu beschaffen, dass sie den für die Rückhaltung erforderlichen Volumenanteil selbsttätig durch langsame Teilentleerung nach dem Regenereignis freigeben.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grundwasserstand nicht ausgeschlossen werden kann. Der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden obliegt dem Bauherrn. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund- und Druckwasser in Gebäude verhindern.
11.  amtliches Biotop (Biotop-Nr. 7527-0119-002),
Nasswiesen und Großseggenried um Großkötz

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 22.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Schneckenhofer Weg, Großkötz" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2011 in der Zeit vom 14.03.2011 bis 30.03.2011 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.03.2011 bis 30.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2011 bis 29.07.2011 beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2011 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 16.09.2011

Kötz, den 19.09.2011



Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kötz, den 26.09.2011



Unterschrift des 1. Bürgermeisters