

R SCHIESMAUER



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

"An der Schießmauer"

als Satzung.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

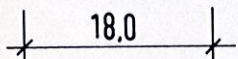
Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßzahl in Metern



Allgemeines Wohngebiet 1
gemäß § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet 2
gemäß § 4 BauNVO



Baulinie



Baugrenze



Geschoßflächenzahl



Grundflächenzahl



zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze,
wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum
liegen muß



Zwingend zwei Vollgeschosse, wobei
keines davon im Dachraum liegen darf



offene Bauweise, nur Einzel-
oder Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Doppel-
häuser zulässig



Satteldach

IIo

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß

II

Zwingend zwei Vollgeschosse, wobei keines davon im Dachraum liegen darf



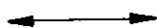
offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

SD

Satteldach



Firstrichtung

30° - 35°

Dachneigung



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete



elektrische Freileitung mit Schutzzone und Bezeichnung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Besondere Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 1

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche überall zulässig.

Die Dachneigung wird auf 38° - 48° festgesetzt.

Die Festsetzung über die Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen.

Dachgauben sind als max. 1,5 m breite Einzelgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

Der Dachüberstand wird am Ortgang auf 0,5 m, an der Traufe auf 0,8 m begrenzt.

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.

Bei Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Es sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.

Besondere Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 2

Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Dachüberstände an Ortsgang und Traufe dürfen nicht mehr als 0,5 m betragen.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

Die maximale Sockelhöhe im Bereich des Hauszuganges wird auf 0,5 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße begrenzt.

Dachgauben sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Einzelgaube darf 1,5 m nicht überschreiten, die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. An der Ostseite der Gebäude sind Dachgauben nicht zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung der Garagen wird auf 45° festgesetzt, die Dachneigung der Hauptgebäude auf 30° - 35°. Es sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.

Die Grundrisse in allen Geschossen der Gebäude sind so zu gestalten, daß alle Aufenthaltsräume im baurechtlichen Sinne (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Büroräume) nach Westen orientiert sind (vgl. Anlage 4 der Begründung).

Gemäß VDI 2719 in Verbindung mit DIN 18005 beträgt der maßgebliche Außenschallpegel des Lärms auf der straßenzugewandten Ostfassade 69 dB(A) tags, 62 dB(A) nachts. Das daraus resultierende Schalldämmmaß wird mit 34 dB tags und 32 dB nachts festgesetzt (vgl. Begründung). Dieses Schalldämmmaß wird bei Verwendung von 36,5 cm dicken Hochlochziegeln (Schalldämmmaß min. 52 dB) und Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß min. 30 dB) bei einem Wand-Fenster-Verhältnis von 80 % zu 20 % eingehalten. Diese Angaben gelten für Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß sowie für alle Außenwände der Häuser.

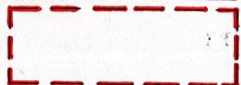
Bei der straßenabgewandten Westfassade liegt der Außenschallpegel bei 59 dB(A) tags und bei 52 dB(A) nachts. Das notwendige daraus resultierende Schalldämmmaß wird mit 24 dB tags und 22 dB nachts festgesetzt. Diese Schalldämmmaße werden bei Verwendung von 36,5 cm dicken Hochlochziegeln und Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Wand-Fenster-Verhältnis 80 % zu 20 %) übertroffen (Schalldämmmaß 37 dB).

In Schlafräumen auf der Westseite der 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 LKWs oder Abfahrt von Bussen kommen. Der Einbau einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung gemäß VDI 2719 wird deswegen für mindestens einen Schlafraum empfohlen.

Bei anderen Wand-Fenster-Verhältnissen bzw. anderen Baustoffen oder Schallschutzklassen der Fenster 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



Fläche für Garagen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze, Ausweichflächen u. ä. - mit wasserdurchlässiger Befestigung



Die
zes
eine
schl
setz

Für
Grün
Schl

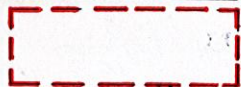
Hinw



Bei anderen Wand-Fenster-Verhältnissen bzw. anderen Baustoffen oder Schallschutzklassen der Fenster 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



Fläche für Garagen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze, Ausweichflächen u. ä. - mit wasserdurchlässiger Befestigung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Bushaltebucht

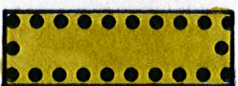


öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als max. 1,0 m hohe Holzzäune (waagerechte Verbretterung oder Lattung unzulässig) oder als freiwachsende Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen auszubilden. Die Höhe von Zaunsockeln wird auf max. 0,25 m begrenzt.



private Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)
Das Strauch- Baumheister Verhältnis wird mit 5 : 1, die Pflanzdichte mit 1,5 m² je Gehölz festgesetzt



private Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Bepflanzung Lärmschutzeinrichtung)



öffentliche Grünfläche (Eingrünung Recycling - Container Standplatz Transformatorstation) Anpflanzen von 7 einheimischen, kleinkronigen Laubbäumen als Ersatz für zu entfernende Robinien



Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen



Entfernung vorhandener Bäume (Robinien)

Bei allen Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung bzw. Bepflanzung Lärmschutzeinrichtung), bei den Pflanzgebieten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen in den privaten Grundstücksflächen, in den öffentlichen Grünflächen und in den öffentlichen Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen, sind die Pflanzenarten der Pflanzliste zu verwenden.

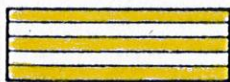
Für die Bepflanzung der übrigen privaten Grundstücksflächen gelten die Arten der Pflanzliste als Empfehlung.

Stieleiche
 Rot-Buche
 Hainbuche
 Winterlinde
 Esche
 Vogelkirsche
 Feldahorn
 Eberesche
 Hängebirke
 Haselnuß
 Gemeiner Hartriegel
 (einheimische Art)
 Weißdorn
 Liguster
 Pfaffenhütchen
 Rote Heckenkirsche
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball
 Hundsrose

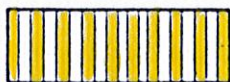
Quercus robur
 Fagus sylvatica
 Carpinus betulus
 Tilia cordata
 Fraxinus excelsior
 Prunus avium
 Acer campestre
 Sorbus aucuparia
 Betula pendula
 Corylus avellana

Carnus sanguinea
 Crataegus monogyna
 Ligustrum vulgare
 Euonymus europaeus
 Lonicera xylosteum
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus
 Rosa canina

Obstgehölze altbewährter Sorten als Hochstamm



Fläche für Entsorgungsanlagen
(Recycling-Container)



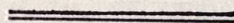
Fläche für Entsorgungsanlagen
(Sammelplatz für Gefäße zur Rest-
müllabfuhr)



Fläche für Versorgungsanlagen
(Transformatorenstation)



Lärmschutzeinrichtung
Höhe mindestens 3,7 m über Fahrbahnoberkante der
B 16. Im Bereich der 20 KV-Leitung ist die Höhe der
nicht ohne Hilfsmittel besteigbaren Lärmschutzein-
richtung mit 3,7 m festgesetzt.

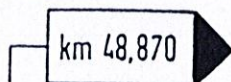


Lärmschutzeinrichtung, Höhe minde-
stens 2,3 m über Fahrbahnoberkante B 16

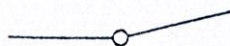
Die Lärmschutzeinrichtung muß zur Erreichung des erforderlichen Schallschut-
zes die nicht bebaute seitliche Grenzabstandsfläche der Doppelhäuser im Sinne
einer geschlossenen Bebauung vollständig gegenüber der Fahrbahn der B 16 ab-
schließen. Die Lärmschutzeinrichtung kann teilweise durch Massivgaragen er-
setzt werden (vgl. Bebauungsplanzeichnung).

Für das nordöstlichste Gebäude des WA 1 an der Raiffeisenstraße wird aus
Gründen des Verkehrslärmschutzes festgesetzt, daß die Fensteröffnungen von
Schlaf- und Kinderzimmern auf die Südseite der Gebäude zu orientieren sind.

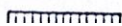
Hinweise und nachrichtliche Übernahme



Ortsdurchfahrtsgrenze



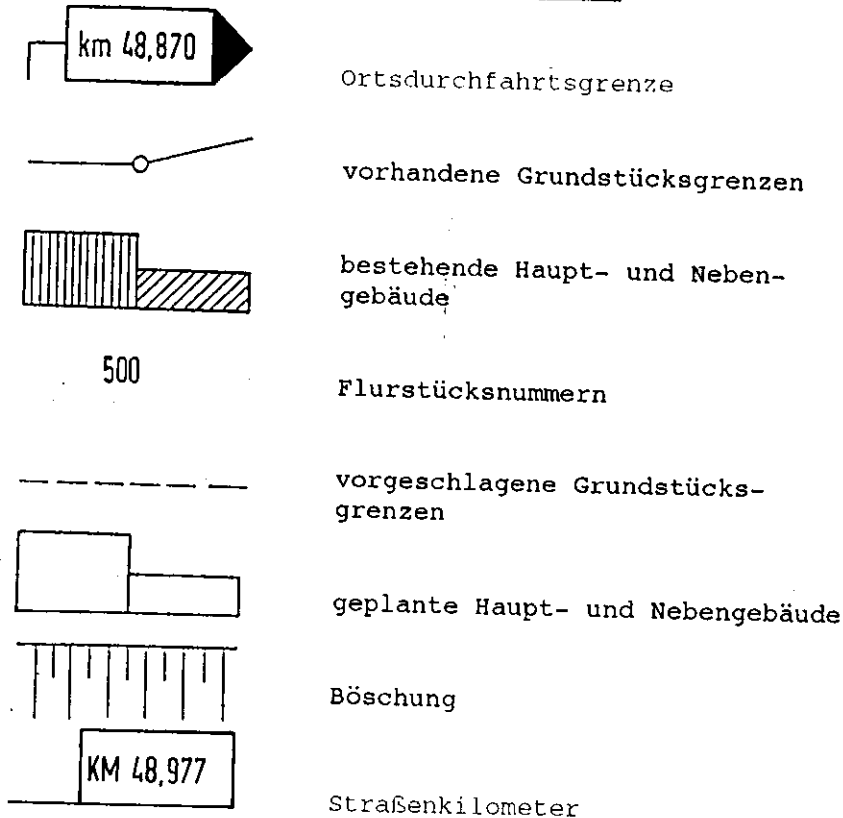
vorhandene Grundstücksgrenzen



Die Lärmschutzeinrichtung muß zur Erreichung des erforderlichen Schallschutzes die nicht bebaute seitliche Grenzabstandsfläche der Doppelhäuser im Sinne einer geschlossenen Bebauung vollständig gegenüber der Fahrbahn der B 16 abschließen. Die Lärmschutzeinrichtung kann teilweise durch Massivgaragen ersetzt werden (vgl. Bebauungsplanzeichnung).

Für das nordöstlichste Gebäude des WA 1 an der Raiffeisenstraße wird aus Gründen des Verkehrslärmschutzes festgesetzt, daß die Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern auf die Südseite der Gebäude zu orientieren sind.

Hinweise und nachrichtliche Übernahme



Im gesamten Geltungsbereich können Lärm- und Geruchswahrnehmungen durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den ca. 350 m südwestlich liegenden Schweinemastbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

Verfahrensvermerke:

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.02.1992 bis 04.03.1992 im Rathaus Kötz öffentlich ausgelegt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 30.03.1992 bis 30.04.1992 im Rathaus Kötz öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan wurde nach Anhörung des beteiligten Grundstückseigentümers durch Beschluß der Gemeinderäte der Gemeinde Kötz vom 12.05.1992 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.05.1992 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Kötz, den 04.06.1992



Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 11.06.1992 dem Landratsamt Günzburg gemäß Art. 2 § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG zur Genehmigung vorgelegt.

Kötz, den 12.06.1992



Unterschrift 1. Bürgermeister

ausgefertigt:

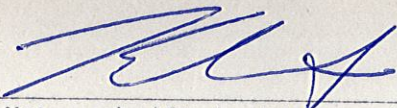
Kötz, den 14.09.1992



Unterschrift 1. Bürgermeister

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB wurde am 25.09.1992 öffentlich bekanntgemacht.

Kötz, den 07.10.1992



Unterschrift 1. Bürgermeister