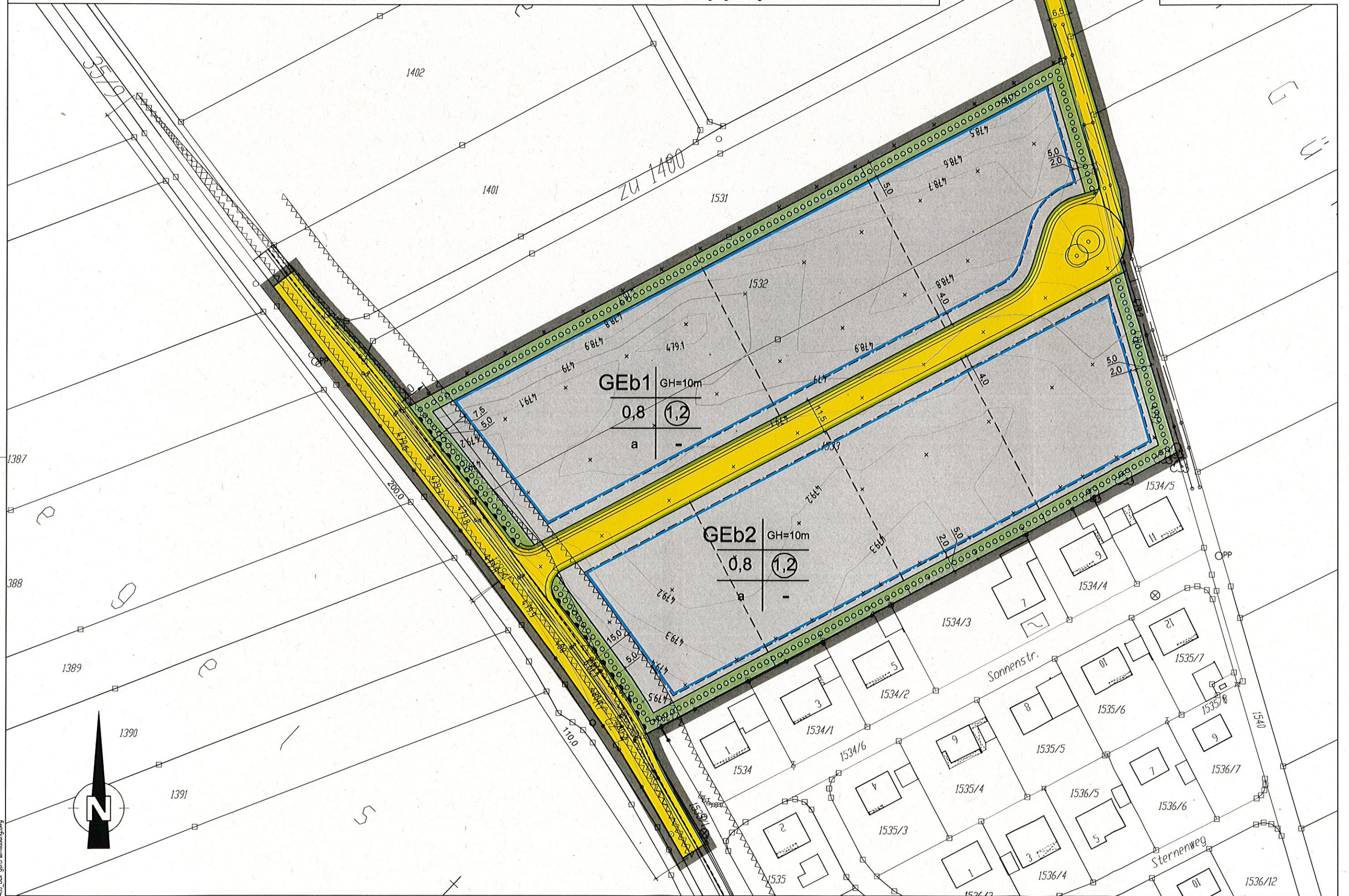


5. **(1,2)** Geschoßflächenzahl
6. **a** Abweichende Bauweise
- Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
7. GH=10m Maximale Gebäudehöhe in Meter als Obergrenze bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße

11.  Straßenbegrenzungslinie
12.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
13. Versorgungsleitungen, sofern es sich nicht um private Hausanschlüsse handelt, sind in dem öffentlichen Verkehr dienenden Grundstücken zu verlegen.
- Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



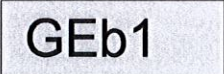
Die Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet an der GZ 4 in 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

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2.  Maßzahl in Metern
3.  Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen mit Bezeichnung gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro Quadratmeter Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	Schalleistungspegel L_w in dB(A)/m ²		Bezugsfläche [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEb1	60	45	11.685
GEb2	57	42	11.055

Im Gewerbegebiet sind Spielhallen als ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

4. **0,8** Grundflächenzahl als Obergrenze
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
5.  Geschoßflächenzahl
6. **a** Abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
7. **GH=10m** Maximale Gebäudehöhe in Meter als Obergrenze bezogen auf die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße

8. Baugrenze

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der BayBO anzuwenden.

Stellplätze, Zufahrtswege und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen einen Mindestabstand von zwei Metern zur Grundstücksgrenze einhalten.

9. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen/ Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die hierfür erforderlichen Sickerflächen sind in den Straßenbegleitgrünflächen einzuplanen.

Im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser sind Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, analog den Vorgaben in der VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bzw. des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die städtische Kanalisation anzuschließen.

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Die hierfür notwendigen Sickerflächen sind einzuplanen, deren Kontaminationsfreiheit ist nachzuweisen.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedachte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

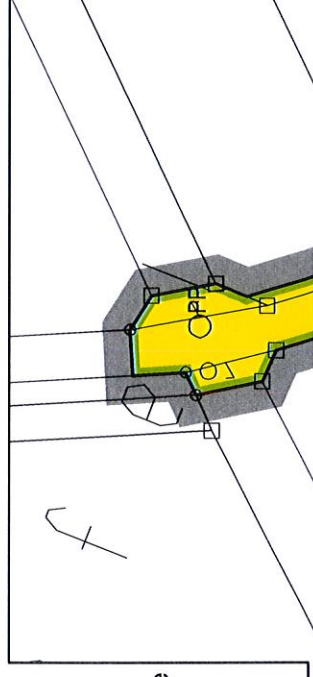
10.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.  Straßenbegrenzungslinie

12.  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Versorgungsleitungen, sofern es sich nicht um private Hausanschlüsse handelt, sind in dem öffentlichen Verkehr dienenden Grundstücken zu verlegen.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.



14.  Umgrenzung von Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung/ Eingrünung von Baugebieten/ Straßenraumgestaltung

Bei allen Pflanzmaßnahmen in der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

BÄUME:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Sandbirke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogel - Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

STRÄUCHER:

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuss	Coryllus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heckenrose	Rosa canina

Pflanzdichte: 1,5 m² je Gehölz, Strauch- Baumheister-Verhältnis 20:1. Entlang der Kreisstraße GZ 4 sind keine Baumpflanzungen zulässig.

Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe von >2 m sind in einem Abstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

15. Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen ist auf den Privatgrundstücken je 1000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststandraum von 30 m² zu pflanzen. Bäume im Bereich von Stellplätzen sind mit einem Anfahrtsschutz zu versehen.

16.  Private Grünfläche

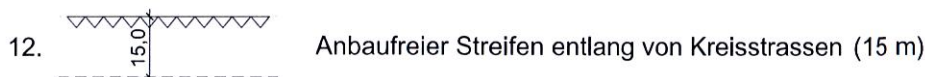
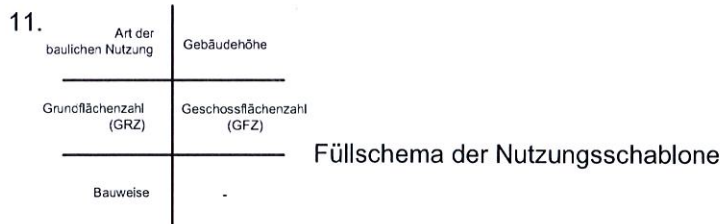
17. Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen entlang der äußeren Grenzen der einzelnen gewerblichen Grundstücke haben einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Flächen vor und hinter den Einfriedungen sind gemäß den Pflanzvorschriften zu bepflanzen.

18. Als Aufdrucke auf Werbetafeln an Pylonen sind nur Firmennamen und -symbole (unbeweglich und nicht flackernd) zulässig.

19.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  1533 Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksaufteilung
4.  Bestand Gebäude
5. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollte auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze verzichtet werden.
6. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
7.  Höhenlinien bestehendes Gelände mit Bezeichnung
8. Im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung wird der Nachweis gefordert, dass die für die Gewerbegebiete mit Emissionsbeschränkungen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch den geplanten Betrieb der entsprechenden Vorhaben nicht überschritten werden. Lage und Höhe des Immissionsortes sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), (Oktober 1999) unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und einer Höhe der Emissionsquellen von 4,00 m über Gelände sowie eines Raumwinkelmaßes $K0 = 0 \text{ dB(A)}$. Die sich aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche der geplanten Nutzungen dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.
9. Mit dem bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere keine wechselfeuchte Mulden und Senken sowie Feucht- und Naßwiesen verfüllt werden.
10.  Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzung aller Art, Mauern, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,80 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.



13. Bei einer Überplanung von Bodendenkmälern sind folgende Bestimmungen zu beachten:

- Der Antragssteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

14. Folgende Hinweise dienen einer Vermeidung von tierökologischen Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen und sind bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu beachten :

- Vermeidung heller, weitreichender, künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren (z. B. monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen)
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer von Beleuchtungen auf die notwendige Zeit
- Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden, Vermeidung von Vogelschlag

15. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

16. Werbeanlagen, die auf den Verkehr der Kreisstrasse GZ4 gerichtet sind, sind beim Staatlichen Bauamt Krumbach zu beantragen.

17. Bei Baumpflanzungen entlang der Kreisstrasse GZ4 sind die Abstände gemäß RPS Ausgabe 2009 zwingend einzuhalten.



19. Im Rahmen der Erschließungsplanung des Gewerbegebietes ist die hydraulische Belastbarkeit der Einleitungsstelle für Abwasser zu überprüfen



21. Die Ausgleichsflächen sind mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, Ökoflächenkataster zu melden.

22. Für die Gestaltung der Ausgleichsflächen sind gegebenenfalls wasser- und abgrabungsrechtliche Genehmigungen erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 12.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der GZ 4 in Großkötz" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 15.03.2011 in der Zeit vom 04.04.2011 bis 29.04.2011 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.04.2011 bis 29.04.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2011 bis 04.11.2011 beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.07.2011 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Kötz, den
(Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

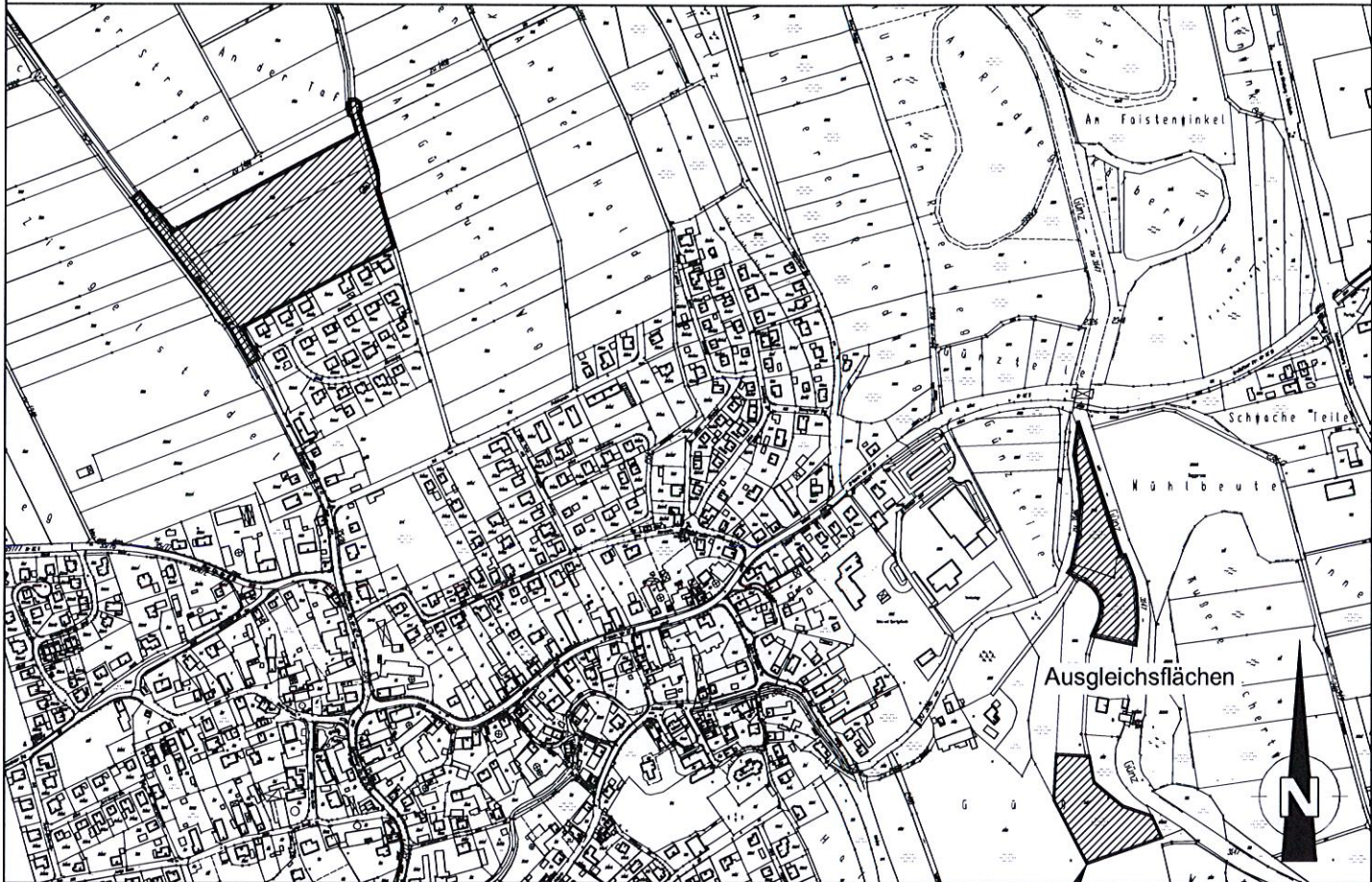
Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kötz, den
(Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000



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

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Kötz

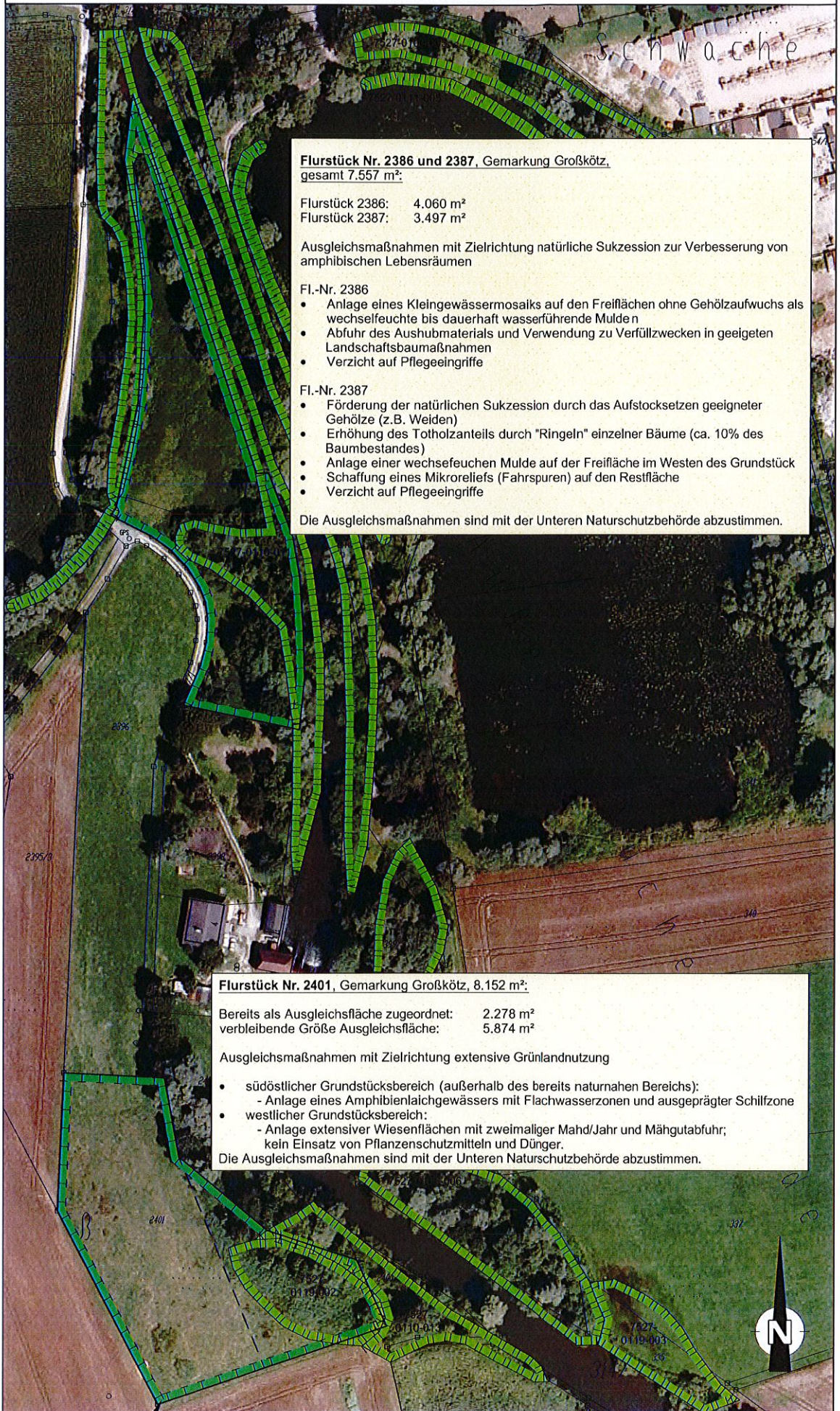


PROJEKT TITEL:
PROJECT TITLE:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der
GZ 4 in Großkötz", Gemeinde Kötz

AUSGLEICHSFLÄCHEN

M 1:2000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000