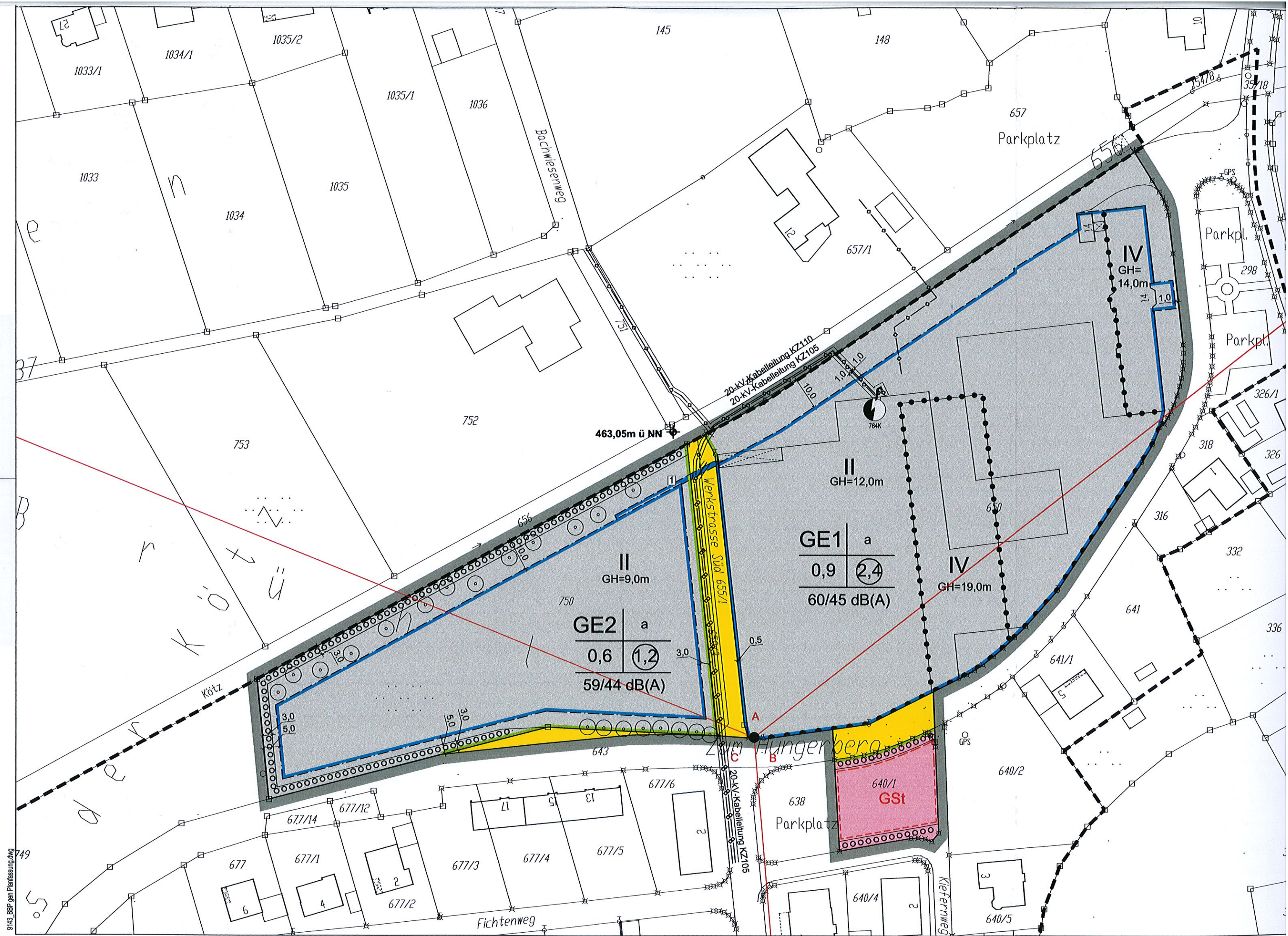




BBP "Gewerbegebiet im Bereich Koberersiedlung", Gemeinde Kötz

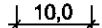
Die Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Gewerbegebiet im Bereich Koberersiedlung"

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 des Bebauungsplanes
Bereich in dem der Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Bereich Koberersiedlung", rechtskräftig seit 8. Februar 1985, ersetzt wird
-  Maßzahl in Metern
-  Gewerbegebiet mit Bezeichnung gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO

Im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente in dB(A)		Flächengröße [m²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE1	60	45	16.223
GE2	59	44	8.492

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.
Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $LEK_{zus,k}$ zulässig:

Richtungssektor (k)	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$	
			tags	nachts
A	292	52	6,0	6,0
B	52	175	3,0	3,0
C	175	292	0,0	0,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
 $x = 4372160,00$ (Rechtswert); $y = 5364250,00$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden	0 Grad
Osten	90 Grad
Süden	180 Grad
Westen	270 Grad

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.
Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $LEK_{zus,1}$.
Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten LIK_{ij} kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastr. 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

-  Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
-  Geschoßflächenzahl (GFZ) als Obergrenze
-  Abweichende Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
-  Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
-  Maximale Gebäudehöhe in Meter als Obergrenze bezogen auf den Höhenreferenzpunkt OK Beton Brücke von 463,05 mÜNN

Die maximale Gebäudehöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachkante bzw. die Oberkante Attika/Geländer. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsanlage) ist zulässig.

10. Baugrenze

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

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

Dies gilt nicht für GE2, innerhalb des 10m-Streifens zwischen der Baugrenze im Norden und dem Kötzbach.

11. Baugrenze nur für das erste Obergeschoss

Im Bereich der Baugrenze nur für das erste Obergeschoss ist bei einer Überbauung eine Mindestdurchfahrts-
höhe von 4,7 m bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der bestehenden Werkstraße Süd zu realisieren.

12. 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 gemeindliche Kanalisation anzuschließen.

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

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

13. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

14. Straßenbegrenzungslinie

15. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

16. Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Parkplatz

17. Gemeinschaftsstellplätze

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

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

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
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Gemeine Esche
Hainbuche
Sandbirke
Stiel-Eiche
Vogelbeere
Vogel - Kirsche
Winter-Linde

Acer pseudoplatanus
Acer campestre
Acer platanoides
Fraxinus excelsior
Carpinus betulus
Betula pendula
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Tilia cordata

STRÄUCHER:

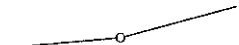
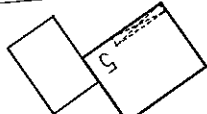
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Europ. Pfaffenhütchen
Haselnuss
Kreuzdorn
Liguster
Roter Hartriegel
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Schwarzer Holunder

Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Coryllus avellana
Rhamnus cathartica
Ligustrum vulgare
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Sambucus nigra

Pflanzdichte: 1,5 m² je Gehölz, Strauch- Baumheister-Verhältnis 20:1. Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe von >2 m sind in einem Abstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

20. Im Gewerbegebiet ist auf den Privatgrundstücken je 1000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste Bäume mit einem Mindeststandraum von 30 m² zu pflanzen. Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Ortsrandeingrünung/Eingrünung von Baugbeieten können dabei angerechnet werden. Bäume im Bereich von Stellplätzen sind mit einem Anfahrsschutz zu versehen.
21. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist pro 5 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste Bäume zu pflanzen.
22. Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. 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.
23. Als Aufdrucke auf Werbetafeln an Pylonen sind nur Firmennamen und -symbole (unbeweglich und nicht flackernd) zulässig.
24. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsbedarf von 288 m² wird dem Ökokonto der Gemeinde Kötzt (Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2386, 2387 und 2401, jeweils Gemarkung Großkötzt) zugeordnet.
25.  Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 650 Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenzen
3.  Bestand Gebäude

4. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen soll auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze verzichtet werden.
5. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
6. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.
7. Mit dem bei den Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub dürfen keine ökologisch wertvollen Flächen, insbesondere keine wechselfeuchte Mulden und Senken sowie Feucht- und Naßwiesen verfüllt werden.

8.

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Emissionskontingent tags/nachts in dB(A)

Füllschema der Nutzungsschablone

9. 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.
10. Anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert werden.