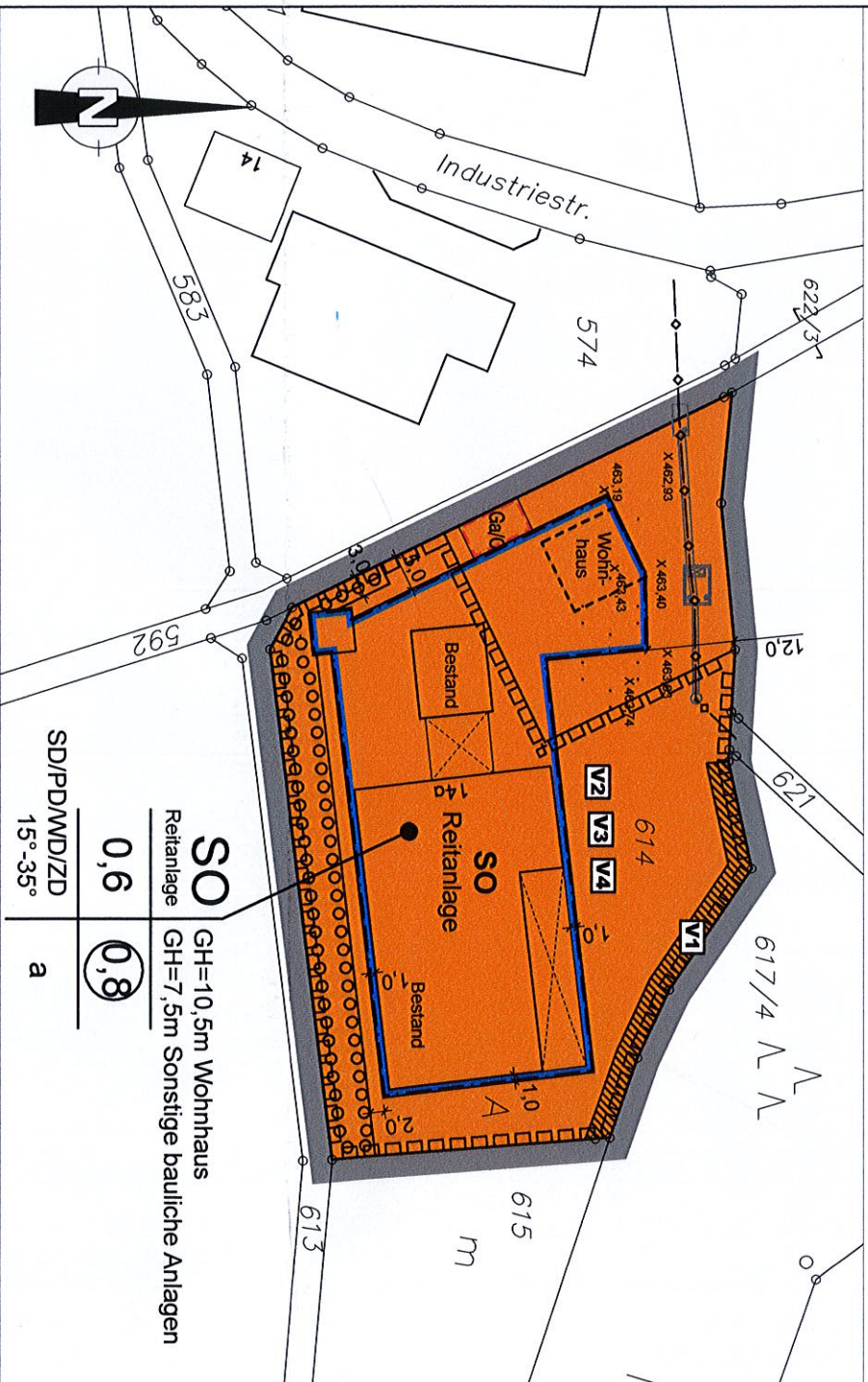


# Bebauungsplan 1. Ordnung Reitananlage - Am Plätzling"



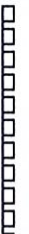
Die Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## "Sondergebiet Reitanlage - Am Plätzling"

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, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Teilbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
-  Maßzahl in Metern

-  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BaunVO mit Zweckbestimmung Reitanlage

Im SO Reitanlage sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Stallungen
- Koppeln
- Reithalle
- max. ein Wohnhaus mit zugehöriger Garage/Carport für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs-(Anlagen-)inhaber und Betriebs-(Anlagen-)leiter, wobei Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht zulässig sind und die Geschossdecke zum Dachgeschoss statisch so zu bemessen ist, dass im Falle eines Baumsturzes die Energie abgefangen werden kann.
- Stellplätze
- der Zweckbestimmung funktional zugeordnete Gebäude, bauliche Anlagen sowie Nutzungen

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - siehe gesonderte Anlage.

- In dem Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der innerhalb des Teilbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Grundflächenzahl

0,6

- Geschossflächenzahl

0,8

- Maximale Höhe baulicher Anlagen am höchsten Punkt der baulichen Anlage.

GH=10,5m

10. a abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

11. SD/PD/WD/ZD Satteldach/Pultdach/Walmdach/Zeltdach  
15°-35° mit zulässiger Dachneigung

12. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

13. Die Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:  
max. 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus

14.  Baugrenze

15.  Fläche für Garagen/Carports außerhalb der Baugrenze

16.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (Teilbereich Grundstück Flur-Nr. 708/0, Gemarkung Großkötz, 346 m<sup>2</sup>) durchzuführen:

In Ergänzung des auf dem Grundstück Flur-Nr. 708/0, Gemarkung Großkötz durchgeführten naturschutzfachlichen Ausgleichs zum Bauvorhaben "Errichtung einer Reithalle samt Zuschauer- und Lagerraum sowie Verbindungsüberdachung zum bestehenden Pferdestall auf dem Grundstück Flur-Nr. 614, Gemarkung Kleinkötz" sind vorliegend mind. 3 hochstämmige Obstbäume der bewährten lokalen Sorten in Abständen von 8 m bis 12 m zu pflanzen. Der Bestand ist durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern. Es sind extensive Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr zu entwickeln. Eine organische Düngung mit Festmist ist in geringem Umfang zulässig. Sonstige mineralische und organische Düngung (z.B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

17. Im "SO Reitanlage" sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten bestimmt:

**V1** Erhalt des offenen Grabenverlaufs

**V2** Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Erhalt des Baumbestandes (vgl. Begründung) als Jagdraum zum Schutz von Fledermaus-/Nachtfaltervorkommen

**V3** Erhalt naturnaher Randstrukturen in Form von Altgrassäumen, Gehölzsukzession, Holzapfel u.a. zum Schutz potenzieller Reptilienvorkommen (vgl. Begründung)

**V4** Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern durch Erhalt des Baumbestandes (vgl. Begründung). Eine erforderliche Gehölzbeseitigung darf nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sind Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März-September) erforderlich, sind diese Bäume vor Beseitigung zwingend auf belegte Vogelnester zu untersuchen. Belegte Nester dürfen nicht zerstört werden (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Während Bauarbeiten ist ein größtmöglicher Abstand zu allen naturnahen Strukturen einzuhalten (Gehölze, Altgrasflächen u.s.w.)

18.  Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten

Auf den "Privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind standortheimische Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup>/1 Gehölz und ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 einzuhalten. Eine Gehölzsukzession wird zugelassen.

Alle 3-5 Jahre dürfen die Gehölze abschnittsweise zurückgeschnitten werden, um eine Verschattung von Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen zu vermeiden.

Artenliste standortheimische Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Bäume 2. Ordnung

0000

607

832

S

PP

000



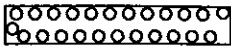
01.12.2015

BY DATUM  
DATE

in bis 12 m zu pflanzen. Der Bestand ist durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern. Es sind extensive Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr zu entwickeln. Eine organische Düngung mit Festmist ist in geringem Umfang zulässig. Sonstige mineralische und organische Düngung (z.B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

17. Im "SO Reitanlage" sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten bestimmt:

- V1** Erhalt des offenen Grabenverlaufs
- V2** Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Erhalt des Baumbestandes (vgl. Begründung) als Jagdraum zum Schutz von Fledermaus-/Nachfaltervorkommen
- V3** Erhalt naturnaher Randstrukturen in Form von Altgrassäumen, Gehölzsukzession, Holzapfel u.a. zum Schutz potenzieller Reptilienvorkommen (vgl. Begründung)
- V4** Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern durch Erhalt des Baumbestandes (vgl. Begründung). Eine erforderliche Gehölzbeseitigung darf nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sind Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März-September) erforderlich, sind diese Bäume vor Beseitigung zwingend auf belegte Vogelnester zu untersuchen. Belegte Nester dürfen nicht zerstört werden (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Während Bauarbeiten ist ein größtmöglicher Abstand zu allen naturnahen Strukturen einzuhalten (Gehölze, Altgrasflächen u.s.w.)

18.  Private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten

Auf den "Privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern" sind standortheimische Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup>/1 Gehölz und ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 einzuhalten. Eine Gehölzsukzession wird zugelassen.

Alle 3-5 Jahre dürfen die Gehölze abschnittsweise zurückgeschnitten werden, um eine Verschattung von Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen zu vermeiden.

#### Artenliste standortheimische Bäume und Sträucher

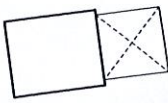
| Bäume 1. Ordnung                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                             | Bäume 2./3. Ordnung                                            |                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Berg-Ahorn<br>Spitz-Ahorn<br>Stiel-Eiche<br>Winterlinde                                                                                                        | Acer pseudoplatanus<br>Acer platanoides<br>Quercus robur<br>Tilia cordata                                                                                                   | Feld-Ahorn<br>Hainbuche<br>Vogel-Kirsche<br>Walnuss<br>Pflaume | Acer campestre<br>Carpinus betulus<br>Prunus avium<br>Juglans regia<br>Prunus domestica |
| Sträucher                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                             |                                                                |                                                                                         |
| Roter Hartriegel<br>Haselnuss<br>Europäisches Pfaffenhütchen<br>Liguster<br>Heckenkirsche<br>Schlehe<br>Hundsrose<br>Wolliger Schneeball<br>Schwarzer Holunder | Cornus sanguinea<br>Corylus avellana<br>Euonymus europaea<br>Ligustrum vulgare<br>Lonicera xylosteum<br>Prunus spinosa<br>Rosa canina<br>Viburnum lantana<br>Sambucus nigra |                                                                |                                                                                         |

19. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindest-Pflanzqualität bei Bäumen beträgt: Hochstamm, Stammumfang: 14-16 cm (bei Obstbäumen 10-12 cm). Die Mindest-Pflanzqualität bei Sträuchern beträgt: 60-100 cm, 2-5 Triebe

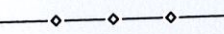
20. Pkw-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

21. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in Wohngebäuden (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) an die der gewerbegebietslärmabgewandten Nord-, Süd- und Ostfassade zu orientieren. Anderweitige Lösungen sind gutachterlich nachzuweisen. Fensteröffnungen auf der Westseite des Gebäudes stellen aufgrund der Orientierungsfestsetzung keine Immissionsorte für eine schalltechnische Bewertung oder Messung für die Nachtzeit dar.

# HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenzen
3.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
4.  geplantes Haupt- und Nebengebäude
5.  Geländehöhenangaben in Meter über NN gem. Vermessungstechnische Bestandsdarstellung Ingenieurbüro Degen und Partner gem. E-Mail Verwaltungsgemeinschaft Kötz vom 25. Juli 2013
6.  offener Graben, nach Westen verrohrt
7. 

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | max. Gebäudehöhe          |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachform und Dachneigung  | Bauweise                  |

 Nutzungsschablone Schema
8.  Unterirdische Entsorgung - Regen-/Mischwasser
9.  RÜB - Regenüberlaufbecken
10. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf der privaten Grundstücksfläche versickert werden. Bei Einleitung in einen Vorfluter bzw. Kanal soll eine zeitlich verzögerte Niederschlagswasserabgabe (Drosselung auf einen Abfluss entsprechend der Fläche im unversiegelten Zustand) vorgenommen werden.
11. Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.
12. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
13. Aufgrund der Nähe von Gebäuden mit Feuerungsanlagen im Geltungsbereich zum nördlich gelegenen Wald (< 30 m) sind an den Kaminen dieser Gebäude Funkenflugschutzeinrichtungen zur Minderung des Waldbrandrisikos anzubringen.
14. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
15. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
16. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Gemeinde Kötz, Rathaus während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
17.  Obstbaum geplant
18.  Obstbaum Bestand
19.  Hecke Bestand

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 08.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Reitanlage - Am Plätzling", aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 beteiligt.

Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.

12. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

13. Aufgrund der Nähe von Gebäuden mit Feuerungsanlagen im Geltungsbereich zum nördlich gelegenen Wald (< 30 m) sind an den Kaminen dieser Gebäude Funkenflugschutzeinrichtungen zur Minderung des Waldbrandrisikos anzubringen.

14. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

15. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.

16. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Gemeinde Kötz, Rathaus während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

17.  Obstbaum geplant

18.  Obstbaum Bestand

19.  Hecke Bestand

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 08.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Reitanlage - Am Plätzling", aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 beteiligt.

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 21.07.2015 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Reitanlage - Am Plätzling" in den Vorhabenbezogenen "Sondergebiet Reitanlage - Am Plätzling" zu überführen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 18.09.2015 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis 18.09.2015 beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.12.2015 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2015 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 01.12.2015 als Satzung beschlossen.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 02.05.2016

Kötz, den 03.05.2016

(Siegel)



Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.05.16 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kötz, den 10.05.16

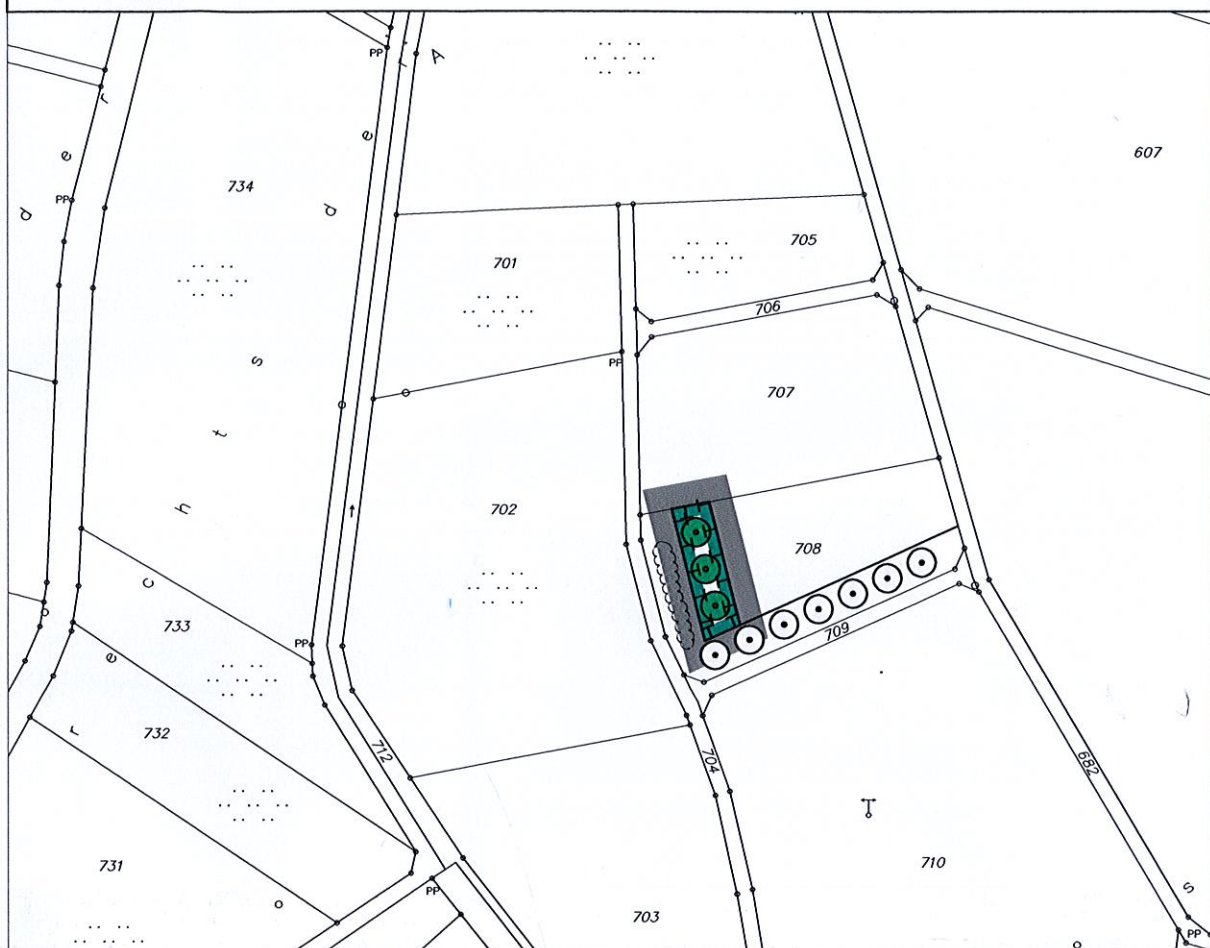
(Siegel)



Unterschrift des 1. Bürgermeisters

# AUSGLEICHSFLÄCHE

M 1:2000



# ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5000



|       |                                                                                     |                         |                        |                       |               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| D     |                                                                                     |                         |                        |                       |               |
| C     |                                                                                     |                         |                        |                       |               |
| B     |                                                                                     |                         |                        |                       |               |
| A     | redaktionelle Ergänzung zur nachrichtlichen Übernahme<br>"Unterirdische Entsorgung" | SD                      | LI                     | <i>han</i>            | 01.12.2015    |
| INDEX | ÄNDERUNG<br>ALTERNATION                                                             | BEARBEITER<br>PRINCIPAL | GEZEICHNET<br>DRAWN BY | GEPRÜFT<br>CHECKED BY | DATUM<br>DATE |

AUFTRAGGEBER:  
ORDERED BY:

