



GEB	GH=9m
0,8	1,2
FD/SD/PD/ZD	a
0°-35°	

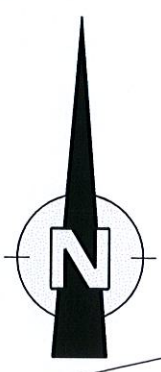
M+R Station

SO2	GH=8m
Pferdepensionshaltung	
0,35	0,6
FD/SD/PD/ZD	a
0°-35°	

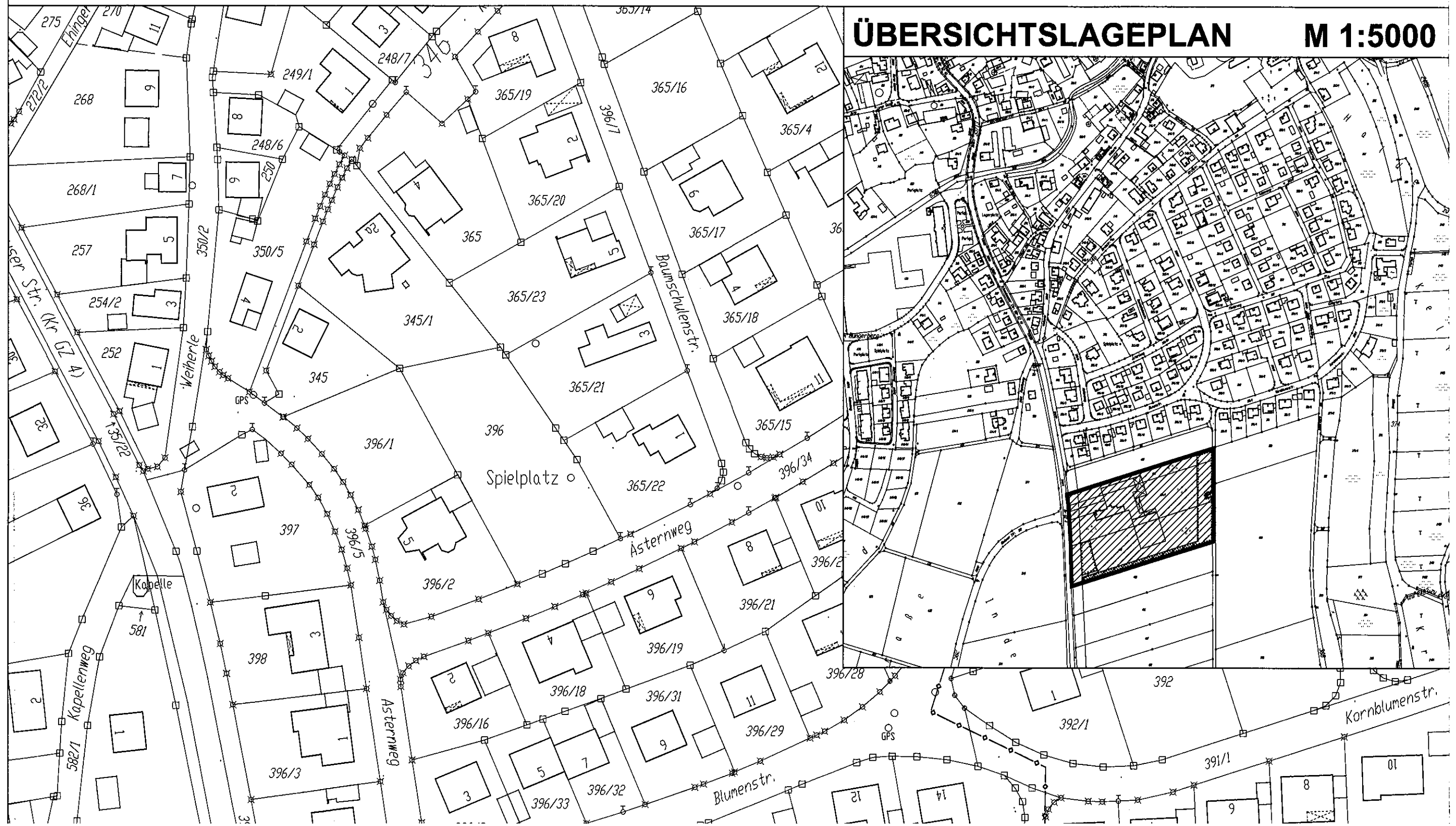
SO1	GH=7m
Pferdepensionshaltung	
0,35	0,6
FD/SD/PD/ZD	o
0°-35°	

20-kV-Leitung

Gas-Hochdruckleitung



Bebauungsplan "Renzhofer Gelände im OT Großkötz, Gemeinde Kötz



10. Im L
erdv
fach

11. Fläch
dauer
Öko

12. —

13. In d
Ger
bel

VERFAH

Der Geme
Gelände
bekanntge

Der Vore
erörtert.

Die von d
BauGB in
erforderlic

Der Entw
Abs. 2 Ba

Zu dem E
Träger öff

Die Geme
Abs. 1 Ba

Der Beba

Kötz, den

Der Satzu

Der Beba

Kötz, den

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

"Renzhofer Gelände" im OT Großkötz, Gemeinde Kötz

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 Bebauungsplans

2.  Maßzahl in Metern

3.  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdepenalstation mit Nummerierung

Als Art der baulichen Nutzung sind im SO1 folgende Gebäude und bauliche Anlagen zulässig:

- Stallungen
- Koppeln
- ein Wohnhaus
- ein Hofcafé
- Stellplätze
- der Zweckbestimmung funktional zugeordnete Nutzung wie z.B. Streichelzoo, Kinderspielplatz usw.

Als Art der baulichen Nutzung sind im SO2 folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Stallungen
- Koppeln

4.  Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahme können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

5. **0,8** Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

6. **1,2** Geschossflächenzahl

7. **GH=9m** Maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter. Bezugshöhe ist das Niveau der Kreisstrasse GZ 4.

Im Ausnahmefall dürfen Sonderbauwerke (bauliche bzw. technische Anlagen wie Antennen, Kamine u.ä.) max. 5 m höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein.

8. **O** offene Bauweise

9. **a** abweichende Bauweise

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

10. **FD/SD/PD/ZD** **0° - 35°** Flachdach/Satteldach/Pultdach/Zeltdach mit zulässiger Dachneigung
Dächer mit einer Dachneigung bis 10° gelten als Flachdächer.

- Stallungen
- Koppeln

4. **GEb** Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

5. **0,8** Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

6. **1,2** Geschoßflächenzahl

7. **GH=9m** Maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter. Bezugshöhe ist das Niveau der Kreisstrasse GZ 4.

Im Ausnahmefall dürfen Sonderbauwerke (bauliche bzw. technische Anlagen wie Antennen, Kamine u.ä.) max. 5 m höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein.

8. **0** offene Bauweise

9. **a** abweichende Bauweise

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

10. **FD/SD/PD/ZD** Flachdach/Satteldach/Pulldach/Zeltdach mit zulässiger Dachneigung
0° - 35° Dächer mit einer Dachneigung bis 10° gelten als Flachdächer.

11. Baugrenze
Stellplätze/Zufahrtswege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

12. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Einfahrtsbereich

14. private Grünfläche

15. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

16. Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten

Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzdichte wird mit 1,5 m² je Gehölz, das Strauch-/Baumheister-Verhältnis mit 20:1 festgesetzt. Entlang der Kreisstr. GZ 4 ist innerhalb der Eingrünung von Baugebieten das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. Entlang der nördlichen und südlichen Eingrünung ist zu den benachbarten Grundstücken für Bäume ein Pflanzabstand von 4 m und für Sträucher von 2 m einzuhalten.

17. Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen und sonstigem Sondergebiet ist je 1000 m² privater Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste mit einem Mindeststandraum von 30 m² zu pflanzen. Bäume im Bereich von Stellplätzen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Entlang der Kreisstraße GZ 4 ist bis zu einem Abstand von 7,5 m zum Fahrbahnrand das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

18. Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen haben an den äußeren Rändern des Plangebietes einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Am Südrand des Plangebietes beträgt der Mindestabstand 5 m. Die Flächen vor und hinter den Einfriedungen sind gemäß den Pflanzvorschriften zu bepflanzen. Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche muß ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben.

19. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der privaten Grundstücksfläche zu versickern.

20. Private PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

21. Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas

23. Pflanzliste:

Bäume:

Winter-Linde	tilia cordata
Berg-Ahorn	acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	acer campestre
Spitz-Ahorn	acer platanoides
Birke	betula pendula
Stiel-Eiche	quercus robur
Gemeine Esche	fraxinus excelsior
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	prunus avium
Hainbuche	carpinus betulus

Obstbäume, bewährte Sorten als Hochstämme

Sträucher:

Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Haselnuß	corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Schlehe	prunus spinosa
Faulbaum	rhamnus frangula
Kreuzdorn	rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Wolliger Schneeball	viburnum lantana
Liguster	ligustrum vulgare
Gew. Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Heckenrose	rosa canina
Saalweide	salix caprea

24. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist außerhalb der festgesetzten Eingrünung von Baugebieten eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Baumpflanzungen sind standortheimische Obstbaumsorten als Hochstämme zu verwenden, zur Ansaat der Streuobstwiese ist autochthones Saatgut für die Entwicklung einer „Frischwiese“ (z. B. Artikelnummer 3040 von Terra.grün) zu verwenden.

Die Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Mahd ist in einer Häufigkeit von 2 - 3 Schnitte/Jahr durchzuführen mit einem ersten Schnitt nicht vor Anfang Juni. Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zusätzlich zu den Obstbäumen hat am Westrand der Streuobstwiese eine lockere Abpflanzung als Abgrenzung zum Sonstigen Sondergebiet zu erfolgen. Für diese freiwachsende Hecke sind Sträucher aus der Pflanzliste als Gruppenpflanzungen auf max. 40 % der Gesamtlänge der Grenzlinie zu verwenden.

25.  Baum zu pflanzen

Ein Verschieben der gemäß standortbezogenem Planzeichen festgesetzt zu pflanzenden Bäume ist zulässig, sofern die in der Planzeichnung enthaltene Gesamtzahl der Baumstandorte beibehalten wird.

26.  Baum zu erhalten

27. 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

28. in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 und im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen für die nachfolgend angegebene n Bezugsflächen pro Quadratmeter Baugebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ($L_{w\text{m}}$) nicht überschreiten:

Baugebiet	IFSP (dB(A)/m ²)		Bezugsfläche (m ²)
	tags (6:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	
GE	60	47	4693 m ²
SO1	57	42	3845 m ²
SO2	60	43	9769 m ²

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im Sondergebiet SO2 nicht zulässig.

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, einer Höhe der Emissionsquellen von 2,00 m über Gelände sowie eines Raumwinkelmaßes k_0 von 0 dB(A).

29.  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

In der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind innerhalb von Bauflächen mit schützenswerter Nutzung zur Tag- und Nachtzeit Fensteröffnungen ruhebedürftiger (Schlaf- und Kinderzimmer) und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an den straßenverkehrs-lärmabgewandten Nordost- und Ostfassaden anzuordnen. Ist eine Orientierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an Straßen zugewandten Fassaden nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 genügen. Zusätzlich ist an diesen Fassaden die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit nur zulässig, wenn eine Belüftung der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gewährleistet ist (Einbau von Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungsanlagen).

27. 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

28. in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 und im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen für die nachfolgend angegebene n Bezugsflächen pro Quadratmeter Baugebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{w^*}) nicht überschreiten:

Baugebiet	IFSP (dB(A)/m ²)		Bezugsfläche (m ²)
	tags (6:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	
GE	60	47	4693 m ²
SO1	57	42	3845 m ²
SO2	60	43	9769 m ²

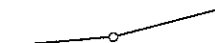
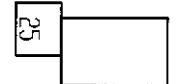
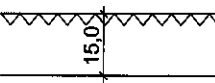
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im Sondergebiet SO2 nicht zulässig.

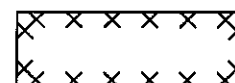
Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), (Oktober 1999) unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, einer Höhe der Emissionsquellen von 2,00 m über Gelände sowie eines Raumwinkelmaßes k_0 von 0 dB(A).

29.  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind innerhalb von Bauflächen mit schützenswerter Nutzung zur Tag- und Nachtzeit Fensteröffnungen ruhebedürftiger (Schlaf- und Kinderzimmer) und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an den straßenverkehrs-lärmabgewandten Nordost- und Ostfassaden anzuordnen. Ist eine Orientierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an Straßen zugewandten Fassaden nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 genügen. Zusätzlich ist an diesen Fassaden die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit nur zulässig, wenn eine Belüftung der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gewährleistet ist (Einbau von Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungsanlagen).

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 404 Flurstücksnummer
-  vorhandene Grundstücksgrenzen
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  anbaufreier Streifen entlang der Kreisstraße GZ 4 (mit 15 m Breite)
-  geplante Gebäude
- | Art der baulichen Nutzung | Gebäudehöhe |
|---------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachform mit Dachneigung | Bauweise |

Nutzungsschablone Schema
- Die Einhaltung der innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- Im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung wird der Nachweis gefordert, dass die für die Sondergebiete bzw. das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch den geplanten Betrieb der entsprechenden Vorhaben nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. 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.
-  Flächen mit ermittelten Bodenbelastungen/Lage der erdverlegten Öltanks

10. Im Lagergebäude/Gewächshaus im SO2 sind innerhalb der Flächen mit ermittelten Bodenbelastungen erdverlegte Tanks vorhanden. Ein Sanierungsbedarf und der genaue Umgriff von Bodenbelastungen ist fachgutachterlich gemäß den Vorgaben der Bodenschutzbehörden abzustimmen.
11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern und an das Bayerische - Ökoflächenkataster zu melden.
12. —♦—♦—♦— unterirdische Hauptversorgungsleitung
13. In dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 402 ist mit verstärkt auftretenden Geruchsimmissionen aus der Pferdepensionshaltung zu rechnen. Daraus können besondere Anforderungen bei einer späteren baulichen Entwicklung entstehen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 19.01.2010 beschlossen, den Bebauungsplan "Renzhofer Gelände" im OT Großkötz aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des BBP wurde mit der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erörtert.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.04.2009 bis 06.05.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2010 bis 23.04.2010 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2010 bis 23.04.2010 beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.05.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.03.2010 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 30.07.10

Kötz, den 30.07.10



.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.07.10 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kötz, den 09.08.10



.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Ernst Walter
1. Bürgermeister