



INDEX C

INDEX B

INDEX A

PROJEKT

Bebauungsplan "Renzhofer Gelände - 1. Änderung" im OT Großkötz, Gemeinde Kötz

AUFTRAGGEBER

Herr Holger Siepert

Ichtenhauser Straße 27
 89359 Kötz

PLANER

Kling Consult GmbH



Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
 Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART

BEARBEITET: WT 15.03.2022

GEZEICHNET: BSW 15.03.2022

GEPRÜFT:

MASSSTAB: 1 : 1000

3572-405-KCK

Bebauungsplan, "Renzhofer Gelände - 1. Änderung"
im OT Großkötz , Gemeinde Kötz

Externe Ausgleichsfläche Flur-Nr. 572,
Gemeinde Kötz, Gemarkung Großkötz
M 1:2000



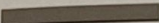
Die Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Renzhofer Gelände - 1. Änderung" im OT Großkötz, Gemeinde Kötz

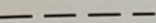
als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Die durch den vorliegenden Bebauungsplan geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Renzhofer Gelände“ vom 30.07.2010 treten außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplans „Renzhofer Gelände“ vom 30.07.2010 haben weiterhin Gültigkeit.

Durch die folgenden Festsetzungen wird der Bebauungsplan „Renzhofer Gelände“ geändert:

-  3,0 Maßzahl in Metern
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Renzhofer Gelände", rechtskräftig seit 30.07.2010 der mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans im Überschneidungsbereich aufgehoben wird.
-  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdensionhaltung mit Nummerierung
-  SO2 Pferdensionhaltung

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

- Stallungen
- Koppeln
- ein Wohnhaus
- ein Hofcafe
- 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

- 0,35 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

- 0,6 Geschoßflächenzahl

- GH = 8 m Maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter. Bezugshöhe ist das Niveau der Kreisstrasse GZ 4.

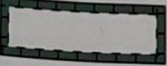
Im Ausnahmefall dürfen Sonderbauwerke (bauliche bzw. technische Anlagen wie Antennen, Kamine u.ä.) max. 5 m höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein.

- a abweichende Bauweise

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

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

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

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

Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes fest gesetzt:

Externe **Ausgleichsfläche** Grundstück Flur-Nr.572, Gemarkung Großkötz innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

12.



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

Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes fest gesetzt:

Externe **Ausgleichsfläche** Grundstück Flur-Nr.572, Gemarkung Großkötz innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel

- Obstbaumwiese mit extensiv gepflegtem Grünland im Unterwuchs.

Pflegemaßnahmen

- Erhalt des Baumbestandes
- Anpflanzen von bewährten Lokalsorten hochstämmiger Obstbäume.
Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.
- Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 01 „Blumenwiese“ oder vergleichbarer Anbieter/ Saatgutmischung).
- Im Ansaatjahr gezielte Pflegeschritte, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September).
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz.

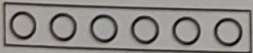
Der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche hat durch Grundbucheintrag o.ä. zu erfolgen. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan zu konkretisieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.

13.



Baum zu pflanzen (bewährte Lokalsorten hochstämmiger Obstbäume)

14.



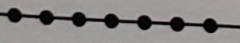
Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten

Entlang der östlichen und südlichen Eingrünung ist zu den benachbarten Grundstücken für Bäume ein Pflanzabstand von 10 m und für Sträucher von 1 m einzuhalten.

15. 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.

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

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

18.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

19. Pflanzliste:

Sträucher:

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

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

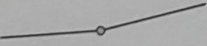
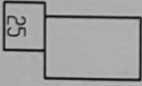
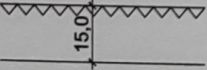
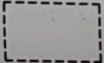
20. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
Die Mindest-Pflanzqualität bei Bäumen beträgt:
Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm (bei Obstbäumen 10 - 12 cm)
Die Mindest-Pflanzqualität bei Sträuchern beträgt:
60 - 100 cm, 2 - 5 Triebe
21. in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 und im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen für die nachfolgend angegebenen Bezugsflächen pro Quadratmeter Baugebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w''}$) nicht überschreiten:

Baugebiet	IFSP (dB(A)/m²)		Bezugsfläche (m²)
	tags (6:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	
GE	60	47	4693 m²
SO1	57	42	4274 m²
SO2	60	43	11154 m²

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

Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel 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).

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 404 Flurstücksnummer
2.  vorhandene Grundstücksgrenzen
3.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
4.  anbaufreier Streifen entlang der Kreisstraße GZ 4 (mit 15 m Breite)
5.  geplante Gebäude

6. Nutzungsschablone Schema

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform mit Dachneigung	Bauweise

6. Nutzungsschablone Schema

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform mit Dachneigung	Bauweise

7. Im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung wird der Nachweis gefordert, dass die für die Sondergebiete bzw. das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegeln 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.
8. 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.
9. —○—○—○—○— Hauptversorgungsleitung

In dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 402 ist mit verstärkt auftretenden Geruchsimmissionen aus der Pferdeponshaltung zu rechnen. Daraus können besondere Anforderungen bei einer späteren baulichen Entwicklung entstehen.

Folgende Festsetzungen des seit 30.07.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Renzhofer Gelände", Ortsteil Großkötz, werden unverändert übernommen und nur der Übersichtlichkeit halber mit dargestellt:

1. —●—●—●—●—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2. **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

3. private Grünfläche

4. ○ Baum zu pflanzen

5. ● Baum zu erhalten

6. —●—●—●—●—●— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.

 Einfahrtsbereich

8. ◐ Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas

9.



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).

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom 14.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "**Renzhofer Gelände - 1. Änderung**" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem 1. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 beteiligt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.05.2022 bis 16.05.2022 im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.05.2022 bis 16.05.2022 beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.03.2022 als Satzung beschlossen.

Kötz, den 05.07.2022



S. Ertl
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 05.07.2022

Kötz, den 05.07.2022



S. Ertl
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.07.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kötz, den 11.07.2022



S. Ertl
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin