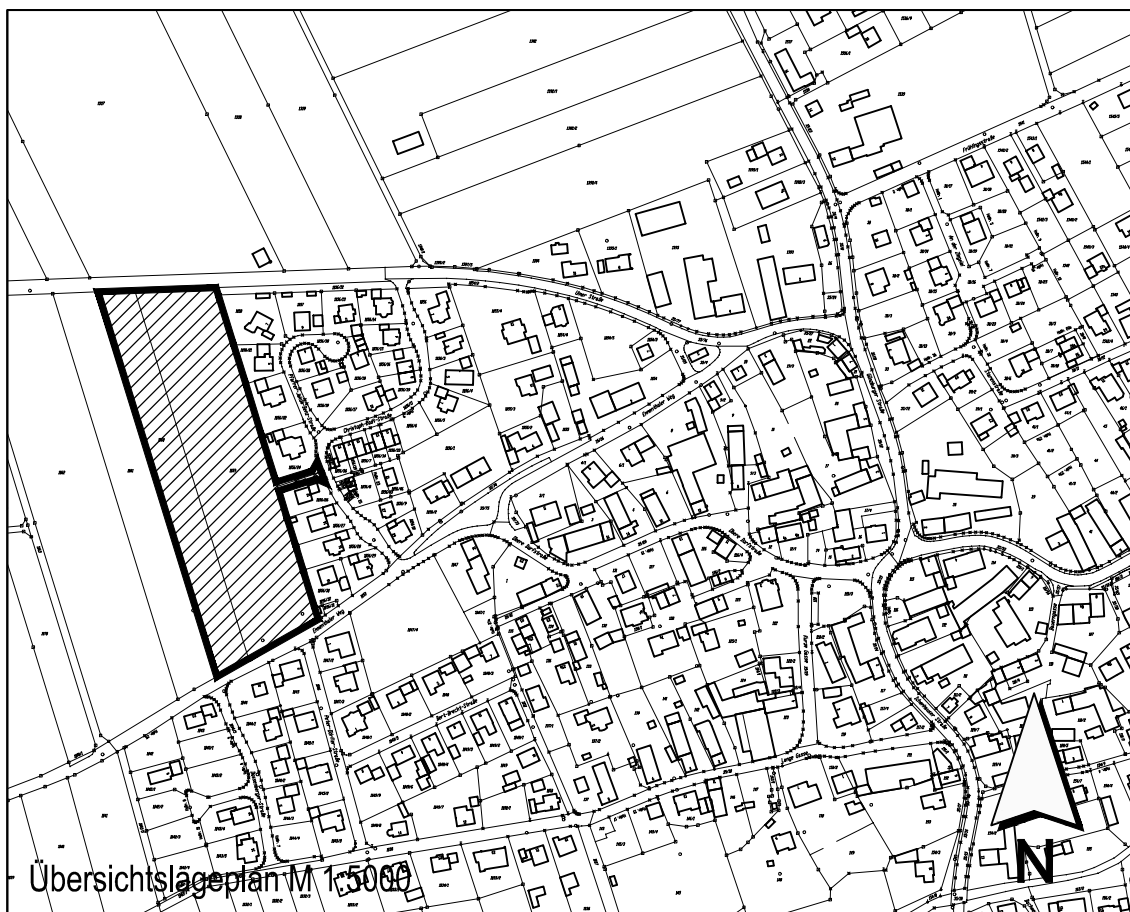




INDEX C

INDEX B

Korrektur: Massstabsbezeichnung im Plankopf geändert gemäß tatsächlicher Planzeichnung auf 1:1000

INDEX A

Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen vom 06.10.2020

PROJEKT

Bebauungsplan "Wohngebiet Ulmer Straße/ Emmenthaler Weg"

AUFTRAGGEBER



Gemeinde Kötzing

Obere Dorfstraße 3 A · 89359 Kötzing

Tel.: 082212070 - 0

info@vg-koetzing.de · www.gemeinde-koetzing.de

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

Bebauungsplan

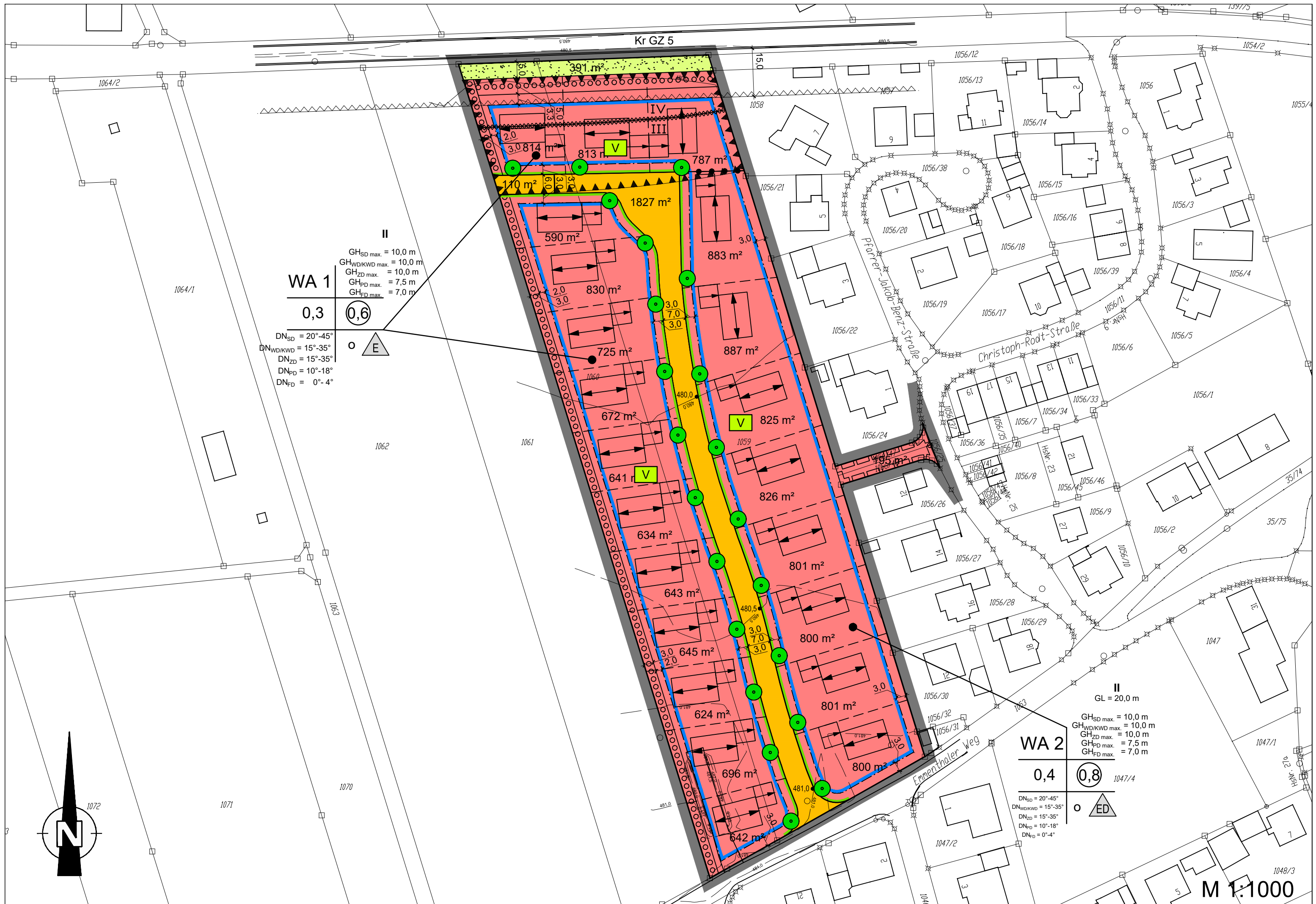
BEARBEITET: MM 14.07.2020

GEZEICHNET: HL/ZE/BSW 14.07.2020

GEPRÜFT:

MASSSTAB: 1 : 1000

1050-405-KCK



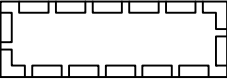
Die Gemeinde Kötz erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg"

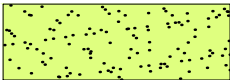
als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.07.2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 06.10.2020, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Maßzahl in Metern
3.  Bereich, in dem der Bebauungsplan „Am Ulmer Weg“, rechtskräftig seit 19.01.1996, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird
4.  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche ZweckeNicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.
5.  Baugrenze
6. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze sowie Zufahrten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. **0,3** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
8. **0,6** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
9. **II** zwei Vollgeschosse als Obergrenze.
10. Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach und Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude
11. $DN_{SD} = 20^\circ - 45^\circ$
 $GH_{SD \text{ max.}} = 10,0 \text{ m}$ zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
12. $DN_{WD/KWD} = 15^\circ - 35^\circ$
 $GH_{WD/KWD \text{ max.}} = 10,0 \text{ m}$ zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Walm- und Krüppelwalmdach
13. $DN_{ZD} = 15^\circ - 35^\circ$
 $GH_{ZD \text{ max.}} = 10,0 \text{ m}$ zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Zeltdach
14. $DN_{PD} = 10^\circ - 18^\circ$
 $GH_{PD \text{ max.}} = 7,5 \text{ m}$ zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
15. $DN_{FD} = 0^\circ - 4^\circ$
 $GH_{FD \text{ max.}} = 7,0 \text{ m}$ zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Flachdach

16. Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut). Unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
17. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von Wohngebäuden, Garagen und Carports darf die OK Erschließungsstraße um nicht mehr als 0,2 m über- oder unterschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Höhe des Fahrbahnrandes (Bordsteinkante) der geplanten Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
18. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke darf an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße angeglichen werden. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
19. GL=20,0 m max. zulässige Gebäudelänge in Meter
In WA 2 sind Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer Gesamtgebäudelänge von max. 20,0 m zulässig.
20.  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
21. O offene Bauweise
22.  nur Einzelhäuser zulässig
23.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
24. Pro Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.
25. Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohnung auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
26. Wiederkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
27. Dacheinschnitte sind unzulässig.
28. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben zwei Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
29. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
30. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel zur Dachfläche in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Abstände zur Dachhaut zulässig.
31.  öffentliche Verkehrsfläche
32.  Straßenbegrenzungslinie
33. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
34. Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Stellplätze und sonstige Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugensteine, Rasengittersteine, Pflasterbeläge).
35.  öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche für künftigen Fuß- und Radweg

36.



Anpflanzen und dauerhafter Erhalt von standortheimischen, hochstämmigen Laub-/Obstbäumen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum pro Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.

Bei Obstbäumen sind hochstämmige Bäume altbewährter lokaler Sorten zu verwenden (vgl. Artenauswahl 1)

Artenauswahl 1 Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen (altbewährte Lokalsorten) Pflanzqualität: Hochstämme, 2-3x verpflanzt, StU 10-12 cm	
Äpfel	Birnen
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Neue Poiteau
Danziger Kantapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Geflammter Kardinal	Oberösterreichische Weinbirne
Korbiniansapfel	Schweizer Wasserbirne
Gravensteiner	Gelbmöstler
Rheinischer Winterambour	
Jakob Lebel	
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Schöner aus Boskoop	
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	

Als standortheimische, hochstämmige Laubbäume sind Bäume aus der Artenauswahl 2 anzupflanzen:

Artenauswahl 2 Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16 cm	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Berg-Ulme	Ulmus glabra

37.  private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern
- Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind standortheimische Sträucher der Artenauswahl 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte wird mit mindestens einer Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt.

Artenauswahl 3

Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Schlehendorn	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

38.



Vermeidungsmaßnahme

Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz bodenbrütender Feldvogelarten (bspw. Feldlerche) nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Davor ist die Fläche auf Brutvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zum Ausfliegen und zur vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

39. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen zu versickern.
Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung (Anlage zur Begründung) sowie die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" sind zu berücksichtigen.

40. Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern und Sockelmauern unzulässig. Zulässig sind senkrechte Holzstaketen-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune jeweils bis 1,2 m Höhe und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen.

41.  Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG

42. III  IV Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35

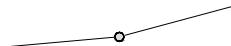
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

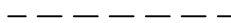
Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Ulmer Straße abgewandten Gebäudefassaden (Südfassaden) zu orientieren.

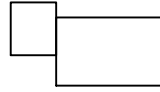
Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

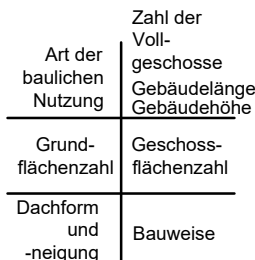
1.  Flurstücksnummer

2.  vorhandene Grundstücksgrenzen

3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4.  geplante Haupt- und Nebengebäude

5.  empfohlene Hauptfirsrichtung

6.  Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll- geschosse
	Gebäuelänge Gebäudehöhe
Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Dachform und -neigung	Bauweise

7. Es wird empfohlen Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° extensiv zu begrünen.

8.  Höhenlinien in Meter über Normalnull (m ü. NN)

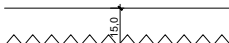
9.

480,0

Höhenkote ungefähre Höhe Fahrbahnoberkante der geplanten Erschließungsstraße in Meter über Normalnull (m ü. NN)

10. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden.
11. Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und im Randbereich mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und regelmäßig zu pflegen. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen. Für Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen werden Pflanzen der Artenauswahl 1, 2 und 3 sowie der Artenauswahl „Empfehlung für Hausgärten“ empfohlen:

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgärten"	
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	Buddleia davidii
heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren)	

12. Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).
13. Es wird auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.
14. Zur Minderung schädlicher Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere sind Maßnahmen der "Licht-Leitlinie" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) umzusetzen.
15. Bei der Gestaltung von Glasfronten sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel-Kollision zu treffen.
16. Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.
- Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.
- Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.
17. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Kötz, Obere Dorfstraße 3a während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
18. In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben ist auf eine schichtgerechte Lagerung (Oberboden/Unterboden) und Wiedereinbau des Bodens zu achten.
19.  anbaufreier Streifen an Kreisstraßen GZ 5 gemäß Art. 23 BayStrWG

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in der Sitzung vom 16.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.07.2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 06.10.2020 als Satzung beschlossen.

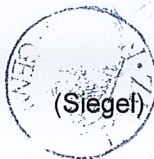
Kötz, den 07. OKT. 2020




.....
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 07. OKT. 2020

Kötz, den 07. OKT. 2020




.....
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16. OKT. 2020... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 16. OKT. 2020




.....
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin