

Die Gemeinde Kötz erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den geltenden Fassungen, folgende Satzung:

§1

Für das Baugebiet

„Frühlingsstraße/Starenstraße“ in Großkötz

Gemeinde Kötz

gilt der von Dipl.-Ing. (FH) Hans-Chr. Gansloser, Freier Stadtplaner, Burgstraße 1, 89 429 Bachhagel angefertigte Bebauungsplan „Frühlingsstraße/Starenstraße“ vom 04.05.2004 / 29.03.2005 bestehend aus:

1 Zeichnerischer Teil

- 1.1 Bebauungsplan M 1:1000 vom 04.05.2004 / 29.03.2005 mit Zeichenerklärung nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- 1.2 Übersichtskarte M 1:25000 vom 04.05.2004 / 29.03.2005

2 Schriftlicher Teil

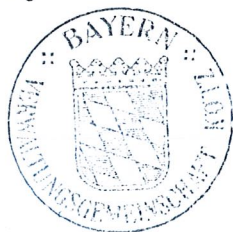
- 2.1 Textteil zum Bebauungsplan vom 04.05.2004 / 29.03.2005
- 2.2 Begründung zum Bebauungsplan nach BauGB

§2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit örtlicher Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Kötz, den 03.06.2005

Siegel



.....
(Däubler, 1. Bürgermeister)

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 1 (2) BauNVO

„WA“ Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Die Nutzung nach § 4 (3) BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

Grundflächenzahl WA, GRZ 0,35

siehe Einschrieb im Bebauungsplan

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB

§ 22 BauNVO

offene Bauweise, nur Einzel- und

Doppelhäuser zulässig.

siehe Einschrieb im Bebauungsplan

4. Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 (3) 2 BauNVO

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mHB (= mit Höhenbeschränkung) werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) getroffen:

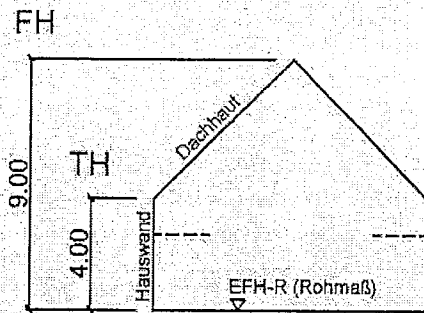
Traufhöhe (TH):

gemessen zwischen EFH-R und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

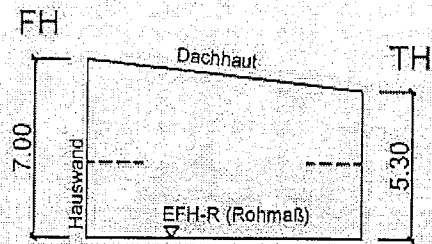
Firsthöhe (FH):

gemessen zwischen EFH-R und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim Versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut

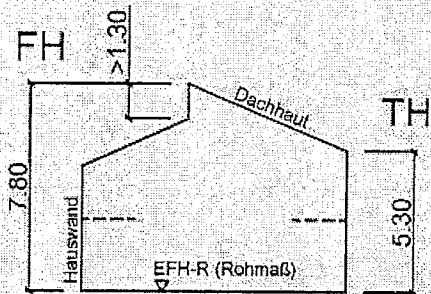
Satteldach/Walmdach (SD/WD)



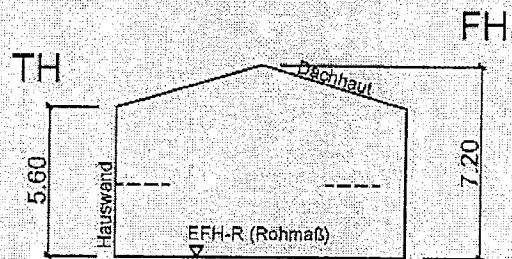
Pulldach (PD)



versetztes Pulldach (VPD)



Zeltdach/leicht geneigtes Satteldach (ZD)



5. Überbaute Grundstücksfläche
§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Baugrenzen festgelegt durch Eintrag im Bebauungsplan

7. Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB
§ 14 BauNVO

Im „WA“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

8. Flächen für Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen ist zum öffentlichen Fahrbahnrand ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten. Für jede Wohnung sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze, offen oder Garagen, anzulegen. Zu öffentlichen Flächen müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

9. Öffentliche Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB
- Siehe Einzeichnung im Bebauungsplan
Als öffentliche Grünfläche ist ein 3 m breiter, multifunktionaler Grünstreifen mit Entwässerungsfunktion festgelegt:
11. Pflanzgebot
§ 9 (1) 25a BauGB
1. Baumstandorte an der Anliegerstraße (pfb1)
- Qualität der Bäume mind. Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Aesculus carnea „Briotii“ Rotblühende Kastanie
Tilia cordata Winter-Linde
Sorbus aucuparia Vogel-Beere
- Ansaat der Entwässerungsmulden mit Regelsaatgutmischung 7.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern.
2. Baumstandorte auf Privatgrund:
- Pro Grundstück müssen mindestens zwei Bäume der folgenden Pflanzliste als Hochstamm (StU mind. 12-14) oder zwei heimische Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden.
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia Vogel-Beere
Tilia cordata Winter-Linde
Obstbäume: Apfel, Birne, Süßkirsche, Sauerkirsche, Walnuss, Steinobst
12. Stützbauwerke an Verkehrsflächen
§ 9 (1) 26 BauGB
- Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt. Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.
13. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) des geplanten Gebäudes darf maximal 0,3 m über dem Niveau der angrenzenden Fertigstraßenhöhe liegen (Anlage 2).
14. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind
§ 9 (5) BauGB
- Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In baulichen Anlagen sind Rückstau-doppelverschlüsse einzubauen.
15. Anzahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB
- Maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

16. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke)
(§ 9 (1) BauGB)

Das im Lageplan eingetragene Sichtfeld (Anfahrsicht) ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung über 0,8 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten).

II. Örtliche Bauvorschriften
(Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung
Art. 91 (1) 1 u. 2 BayBO

Unbeschichtete, metallglänzende Dächer sind nicht zugelassen.

2. Solaranlagen

Alle Arten von Photovoltaikelementen sowie Energie- Absorberanlagen sind zulässig.

3. Dachform und Dachneigung
Art. 91 (1) 1 BayBO

Hauptgebäude:

SD Satteldächer/ WD Walmdach
Es sind nur Satteldächer/Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45° zulässig.

PD Pultdächer
Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 4-11° zulässig.
Auf Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen

VPD Versetzte Pultdächer
Es sind nur Versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 18-22° zulässig.

ZD Zeltdächer
Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-15° zulässig.

Dachgauben sind bei Pultdächern, Zeltdächern, versetzten Pultdächern und leicht geneigten Satteldächern (10-15°) nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen bei Satteldächern und Walmdächern 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.

Garagen: Zusammengebaute Garagen sind in Dachform und Firstrichtung einander anzupassen.

4. Einfriedungen
Art. 91 (1) 4 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen mit einer Höhe bis zu 1,2 m errichtet werden. Zwischen privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zugelassen. Einfriedungsmauern, Sockelmauern, Holzflechtzäune, Strohmatte und reine Koniferenhecken als Einfriedungen und Sichtschutz sind unzulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen,

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Aufschüttungen bis zu 1,0 m sind im Rahmen der Angleichung des natürlichen Geländes an die Strassen- und Gebäudehöhen zulässig. Die Aufschüttungen auf den Grundstücken sind so vorzunehmen, dass eine gedachte Verbindungslinie der Straßenoberkante mit der EFH-R nicht überschritten wird. Auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken ist zu achten.

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
Art. 91 (1) 3 BayBO

1. Befestigte Flächen

Nur Fahrstraßen, Geh- und Radwege dürfen mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden. Das anfallende Regenwasser ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche in die straßenbegleitende Entwässerungsmulde abzuleiten. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche und private), sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) sollen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in angrenzende Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten. Bei Verwendung von wasserundurchlässigen Belägen muss das Oberflächenwasser breitflächig in benachbarte Pflanz- und Rasenflächen auf dem Baugrundstück entwässert werden.

2. Dachflächenwasser

Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen mit Versickerungsgruben zu sammeln. Die Zisternen müssen einen Gieß- bzw. Brauchwasseranteil bereit halten können. Der Rückhalteanteil, bemessen mit mind. 2 cbm/100 qm Dachfläche muss sich selbst über eine Drossel mit einem max. Abflußquerschnitt von 2" (5,08 cm) entleeren (Anlage 1). Brauchwassernutzung ist gewünscht. Geltende Vorschriften/Satzungen sind zu beachten.

III. Nachrichtliche Übernahme
§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde
(§ 20 DSchG)

Durch das Vorhandensein der Fundstelle 7527-62 Reihengräberfeld (Mittelalter) müssen Auflagen beachtet werden. Bei Bodengrabungen muss der Antragsteller vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten

Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Areale (Straßenbau, Versorgungsleitungen) durchzuführen nach den Richtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD und des Verbandes der Landesarchäologen in der Bundesrepublik Deutschland e.V. sowie dem Handbuch für Grabungstechnik.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

1. Erdaushub
(§ 4(1) u. (2) Bodenschutzgesetz)

Soweit Erdaushub aus der Baugrube auf dem Baugrundstück belassen wird, ist er gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

IV. Hinweise

1. Energieeinsparverordnung

Alle Gebäude müssen den Kriterien der Energieeinsparverordnung (EnEV vom 11/2001) entsprechen. Bei Wohngebäuden dürfen die Grenzwerte nach Anhang 1 Tabelle 1 EnEV nicht überschritten werden.

2. Altlasten

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers und des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das zuständige Landratsamt sofort zu benachrichtigen.

3. Emissionen / Immissionen

An das geplante Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können Belästigungen (Geruch, Staub und Lärm) auf das Baugebiet einwirken. Das Ausbringen von Gülle, Jauche und Stallmist auf diesen Flächen ist gestattet. Die hiervon ausgehenden Belästigungen sind zu dulden.

4. Abwasser

Das Baugebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

5. Abfallsammelstelle

Die Anwohnenden der Richtung Osten verlaufenden Stichstraße müssen ihre Mülltonnen zur Abholung auf dem bezeichneten Platz an der Wendeplatte bereitstellen.

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Kötz hat Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Da der Eigentümer des Flurstücks 30/1 im Südwesten angrenzend an den Starenweg bauen möchte, bietet sich eine planerische Ordnung der gesamten Freifläche zwischen der Frühlingsstraße und dem Starenweg an. Die städtebauliche Ordnung sieht dabei vor, dass auch die beiden rückwärtigen Grundstücke im Osten eine geregelte Erschließung erhalten.

Infrastrukturelle Folgemaßnahmen sind nicht nötig.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Das geplante Bebauungsplangebiet ist aus der rechtswirksamen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans entwickelt. Die Fläche ist als Wohnbaufläche und ein kleiner Teil als Mischbaufläche ausgewiesen. Auf die Ausweisung der Mischbaufläche wird im Rahmen der Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung im Bebauungsplan verzichtet. Dies entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und berührt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht. Eine Überprüfung der Schutzradien zu landwirtschaftlichen Anwesen wurde durchgeführt. Mögliche Immissionsbelastungen der geplanten Wohnbebauung durch in der Nähe liegende landwirtschaftliche Betriebe ist nicht zu erwarten.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bestehende Gebietsnutzung ist geachtet worden.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an ein bestehendes Wohngebiet an, im Süden befindet sich Wohnbebauung und die Starenstraße. Im Westen grenzt eine Dorfgebietsfläche an. Dort stehen nur Wohnhäuser. Der nördliche Abschluss wird durch die Frühlingsstraße gebildet.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden durch: Flst. 1541 (Teilfläche Frühlingsstraße)

Im Osten durch: Flst. 1542/2, 1543/2, 1543/3, 1543

Im Süden durch: Flst. 30/5, 30/4, 30/11 (Teilfläche Starenstraße), 1542/4

Im Westen durch: Flst. 30/13, 30/3, 30/2, 30

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Flst. 30/1, 30/9, 1542, 1542/3, 1541 (Teilfläche Frühlingsstraße), 30/11 (Teilfläche Starenstraße)

5.2 Lage und Topographie

Das Baugebiet ist eben und liegt im nördlichen Ortsbereich von Großkötz.

5.3 Nutzung

Auf der Fläche befand sich ehemals eine Lehmgrube. Durch das Pflanzen von Obstbäumen und das partielle Anfüllen mit Oberboden um die Bäume herum, ist ein sanft hügeliges Gelände entstanden. Eine einheitliche, höhenmäßige Angleichung des Gebietes an die Frühlings- und an die Starenstraße wird im Zuge der Bebauung umgesetzt.

Das Plangebiet wird im Moment größtenteils als intensive Streuobstwiese genutzt.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Planbereiches befinden sich in Privatbesitz. Es ist vorgesehen, nach der Umlegung und Aufteilung der Baugrundstücke die Straßenflächen in das öffentliche Eigentum der Gemeinde zu übertragen. Die neu entstehenden Bauplätze sollen an Bauinteressierte veräußert werden.

5.5 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein größeres und ein kleineres Lagergebäude (Schuppen).

5.6 Vorhandene Erschließungsstraßen

Sowohl im Norden als auch im Süden ist das Baugebiet an Erschließungsstraßen angebunden.

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Frühlingsstraße aus über eine Anliegerstraße mit Wendemöglichkeit für Pkw und Müllfahrzeuge erschlossen. Die Anbindung der südöstlichen Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße von der Wendeplattform aus.

Die Anliegerstraße, wie auch die Stichstraße werden in einer Breite von 5,00 m ausgeführt, um die bituminös befestigten Flächen möglichst gering zu halten.

Um das Baugrundstück im Südwesten unabhängig von der inneren Erschließung realisieren zu können, wird die Zufahrt in einer Breite von 4,0 m von der Starenstraße aus angebunden. Über diese Mischfläche wird auch der Geh- und Radweg geführt.

Zur Straßenraumgestaltung werden entlang der öffentlichen Grünfläche Bäume vorgeschlagen. Durch die Baumpflanzungen in Verbindung mit einer Entwässerungsmulde wird ein abwechslungsreiches Straßenbild geschaffen. Dies fördert die gemeinsame Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmenden.

6.2 Ruhender Verkehr

Dauerparkplätze sind im Straßenraum nicht vorgesehen und müssen auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

6.3 Fußgänger und Radverkehr

Auf günstige Verbindungen für den fußläufigen Verkehr ist besonders geachtet worden. So verläuft ein Geh- und Radweg von der Wendeplatte zur Starenstraße. Dieser Weg verbindet das Gebiet mit den Wohnhäusern südlich und nördlich davon und schafft kurze Wege. Kurze Fußwegeverbindungen und Durchlässigkeit in den Wohngebieten sind typisch dörfliche Eigenschaften, die zur Qualität des Lebens auf dem Dorf beitragen.

Entlang der Anliegerstraße sind keine besonderen baulichen Einrichtungen für den Geh- und Radverkehr notwendig und sinnvoll. Hier herrscht Mischungsprinzip.

6.4 Ver- und Entsorgungsnetz

Das Baugebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert.

Zur Entlastung des Vorfluters soll das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt werden. Um einen gewissen Regenwasserrückhalt zu erreichen, müssen die Zisternen so bemessen werden, dass sie einen Gieß- bzw. Brauchwasseranteil bereit halten

können und zusätzlich ein Teil des Wassers über die durchlässige Wandung der Zisterne im Boden versickern kann. Der Rückhalte- und Versickerungsanteil muss dabei mind. 2 cbm/100 qm Dachfläche Fassungsvermögen besitzen (Anlage 1).

Das auf den Erschließungsstraßen anfallende Regenwasser kann im Bereich der öffentlichen Grünfläche in die straßenbegleitende Mulde geleitet werden. Der Notüberlauf der Mulde und das auf anderen Straßenabschnitten anfallende Regenwasser muss im Mischkanal abgeleitet werden.

Um den Leitgedanken einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung weiterzuführen, sollen möglichst sämtliche befestigte Flächen auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Die Flächen sind so anzulegen, dass der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers über belebte Bodenzonen in den angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen abgeleitet und versickert wird. Wird wasserundurchlässiges Befestigungsmaterial verwendet, muss das anfallende Oberflächenwasser breitflächig über die belebte Bodenzone der angrenzenden Pflanz- und/oder Rasenfläche zugeführt werden. Rinnen zur Sammlung des Regenwassers und Ableitung in Sickerschächte widerspricht dem Grundsatz der Reinigung des Oberflächenwassers durch belebte Bodenzonen und ist nicht gestattet.

Das Wasserversorgungsnetz ist für dieses Baugebiet ausbau- und erweiterungsfähig. Die Leitungsnetze der Energieversorgung mit Strom und Erdgas sowie das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist für diese Baugebietserweiterung ebenfalls ausbaufähig.

6.5 Abfallbeseitigung

Müllbehältersammelplätze sind generell auf den Grundstücken anzulegen. Für die Anwohnenden der Richtung Osten führenden Stichstraße wird zur Abholung an der Wendeplatte eine Abfallsammelstelle eingerichtet. Da die Stichstraße aus wirtschaftlichen Gründen nur mit einer PKW-Wendemöglichkeit ausgestattet ist, nutzt das Müllfahrzeug die Wendeplatte der Anliegerstraße.

6.6 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende Planung soll mittelfristig der Bedarf an Wohnbauflächen abgedeckt werden. Aus diesem Grund ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die vorgesehenen Ausnahmen des Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden ausgeschlossen.

7.2 Grundflächenzahl

Um den Versiegelungsanteil möglichst gering zu halten, wird die Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,35 festgelegt. Der Rahmen für die bauliche Entwicklung wird dadurch nicht eingengt.

7.3 Traufhöhe und Firsthöhe

Um die Schaffung von Wohnraum im Dach zu erleichtern und um eine optimale Nutzung des Wohnraumes zu gewährleisten, ist die Traufhöhe abhängig von der Dachform. Es wurden detailliert die Trauf- und Firsthöhen festgelegt, um bei maximaler Nutzung und kostengünstigem Bauen die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Plangebietes zu wahren. Je Haus dürfen max. 2 Wohneinheiten realisiert werden.

7.4 Bauweise

Vorgesehen sind überwiegend Einzelhäuser in offener Bauweise. Um gegebenenfalls jedoch die Erstellung von Doppelhäusern zu ermöglichen, ist auch diese Bauform zugelassen. Alle Gebäude müssen den Kriterien der Energieeinsparverordnung (EnEV von 11/2001) entsprechen.

Bei Wohngebäuden dürfen die Grenzwerte nach Anhang 1 Tabelle 1 EnEV nicht überschritten werden.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Mit der vorgeschlagenen Stellung der Hauptgebäude und der Hauptfirstrichtung wird die Belichtung und die Nutzung des Grundstücks berücksichtigt.

Um eine möglichst geringe gegenseitige Beschattung der Gebäude zu erhalten, wurde darauf geachtet, dass die Grundstücke eine ausreichende Tiefe besitzen. Ziel ist es auch, durch die Gebäudestellung die Freihaltung einer möglichst großen, nutzbaren Fläche als Wohngarten im Südwesten der Grundstücke zu erreichen. Die dargestellte Gebäudestellung unterstützt die passive Sonnenenergienutzung. Durch geschickte Anordnung der Fensterflächen des Wohnbereiches kann durch die Wärmestrahlung Heizenergie gespart werden. Die Nutzung regenerativer Energien, z.B. Sonnenenergie wird begrüßt. Alle Arten von Photovoltaikelementen sowie Energie-Absorberanlagen sind zulässig.

Bei Beachtung der Hauptfirstrichtung durch möglichst viele Bauwillige entsteht im Gebiet eine gestalterische Ruhe, die den Rahmen bildet für individuelle Gestaltungsfreiheiten im Detail.

Die Anordnung der Garagen möglichst nahe an der Anlieger- bzw. Stichstraße schafft zusätzlich halböffentliche Räume, die für die Kommunikation der Bewohner wichtig sind. Hier sieht und spricht man sich nach dem Einkaufen oder wenn die Kinder von der Schule abgeholt wurden. Außerdem wird mit der Zuordnung der Garagen zu den Straßen die teilversiegelte Fläche auf den Grundstücken auf ein Minimum reduziert. Das spart nicht nur Kosten, sondern sichert auch einen großen, unversiegelten, vielfältig nutzbaren Gartenanteil.

7.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen. Die Stellplatztiefe vor den Garagen ist auf mind. 5,00 m festgelegt. Damit soll verhindert werden, dass Fahrzeuge vor den Garagen auf der Straße abgestellt werden. Liegen die Längsseiten der Garagen an öffentlichen Grenzen, so müssen sie einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Dies entspricht in etwa dem Abstand, der für die hier ortstypischen Dachvorsprünge an Garagen üblich ist. Eine Gestaltung dieser Seitenfläche mit Schotterterrassen schafft zusätzlichen Lebensraum für dorftypische Pflanzen (z.B. Guter Heinrich). Auch die dadurch entstehende lockere Saumgesellschaft ist dorftypisch und bestimmt die abwechslungsreiche Lebensqualität im Dorf mit.

7.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Wünschenswert ist die Errichtung von solchen Anlagen jedoch nur im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke, so dass das Straßenbild durch Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen zur Versorgung wie z.B. Anlagen für Strom, Gas usw. sind generell zugelassen.

7.8 Pflanzgebot

Die festgesetzten Baumstandorte auf den Privatgrundstücken dienen der inneren Durchgrünung des Baugebietes.

Die Baumpflanzungen entlang der Anliegerstraße sorgen für ein abwechslungsreicheres Straßenbild. Das dient nicht nur der optischen Auflockerung und Unverwechselbarkeit des Gebietes, sondern ist in Verbindung mit den Entwässerungsmulden auch ein Beitrag zu einem ökologischeren Wohnumfeld. Für die Privatgrundstücke wird besonders empfohlen Obstbäume zu pflanzen. Damit lässt sich nicht nur Obst für den eigenen Verzehr produzieren sondern das Ortsbild auch dauerhaft aufwerten.

7.9 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf voller Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt auf die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

7.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) der geplanten Gebäude darf maximal 0,3 m über der angrenzenden Fertigstraßenhöhe liegen. Damit sollen unverhältnismäßig herausragende Gebäude vermieden werden. Durch diese einheitliche Höhengestaltung werden die im Moment im Gelände liegenden künstlichen Bodenaufschüttungen angeglichen und ein ansprechendes Gesamtbild geschaffen.

In der Anlage 2 – Fertighöhen der Anliegerstraße – wurden die Fertighöhen dargestellt, an die sich im Einzelfall die Bauwilligen halten müssen. Eine weitere Detaillierung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

7.11 Bauliche Sicherungen

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen. In bauliche Anlagen sind Rückstaudoppelschüsse einzubauen.

7.12 Äußere Gestaltung

Da das Regenwasser genutzt werden soll, sind unbeschichtete Metalldächer nicht zugelassen.

7.13 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Wohngebäude können als Satteldach, Walmdach, Pultdach, Versetztes Pultdach oder Zeldach/leicht geneigtes Satteldach ausgeführt werden.

Um die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu erleichtern, ist beim Satteldach eine Dachneigung bis zu 45 Grad zugelassen.

Um den Bau von Niedrigenergiehäusern nicht einzuschränken, sind Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen. Die Dachneigung muss mind. 18° betragen.

Um ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erhalten, müssen bei Garagen, welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, die Dachneigungen den des Hauptgebäudes entsprechen.

Zusammengebaute Garagen sollen in Dachform und Firstrichtung einander angepasst werden. Bei freistehenden Garagen sind Flachdächer mit extensiver Begrünung wünschenswert.

Dachaufbauten dürfen bei Satteldächern und Walmdächern 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang 2,0 m entfernt sein. Damit wird die Verhältnismäßigkeit im Gesamtgebäude gewahrt.

Dachgauben sind bei Zeldächern und leicht geneigten Dächern nicht zugelassen.

7.14 Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind Zäune zulässig, die eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Einfriedungsmauern, Sockelmauern, Holzflechtzäune, Strohmatte und reine Koniferenhecken als Einfriedungen und Sichtschutz sind unzulässig. Der Verzicht auf Sockelmauern und Einfriedungsmauern fördert die Durchlässigkeit von Kleintieren im Gebiet.

Eine Gestaltung mit freiwachsenden Frucht- und Blütensträuchern trägt zur ansprechenden, abwechslungsreichen Gestaltung des Wohngebietes bei.

Zwischen privaten Grundstücken sind Zäune bis 1,2 m Höhe zulässig.

7.15 Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden natürlichen Geländes sind unzulässig. Da das Gelände zwar im ganzen eben, sich aber innerhalb kleine Bodenhügel befinden, ist eine Aufschüttung bis zu 1,0 m im Rahmen der Angleichung des natürlichen Geländes an die Straßen- und Gebäudehöhe zulässig. Jedoch darf eine gedachte Verbindungslinie zwischen Straßenoberkante und EFH-R nicht überschritten werden.

Auf die Verträglichkeit mit den Nachbargrundstücken ist zu achten.

Bei den ausgehobenen Massen ist zu beachten, dass humoser Oberboden und Unterboden getrennt ausgebaut, nicht vermischt und getrennt wieder eingebaut werden muss.

7.16 Flächenversiegelungen

Zur Minimierung der Versiegelung sollten möglichst alle Zufahrten zu Garagen, Parkflächen und Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Betonformsteinpflaster mit mind. 3 cm Fugen). Werden wasserundurchlässige Beläge verwendet, muss das Wasser breitflächig in die angrenzenden Pflanz- und/oder Rasenflächen abgeleitet werden. Um zu verhindern, dass ungereinigtes Oberflächenwasser ins Grundwasser gelangt, ist eine Sammlung des Oberflächenwassers in Rinnen und die Einleitung in Sickerschächte nicht zulässig. Fußwege um die Gebäude, befestigte Terrassen u. ä. sollten durch Ausbildung mit entsprechenden Querneigungen in den angrenzenden Gartenflächen über die belebte Bodenzone entwässert werden.

Die öffentliche Grünfläche im Seitenbereich der Anliegerstraße wird unversiegelt mit einem Mulden-Rigolen-System für die Zurückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers ausgebaut.

7.17 Emissionen / Immissionen

An das Baugebiet grenzen im Norden Flächen für die Landwirtschaft (Streuobstwiese) an. Aus diesem Grund werden auf die typischen landwirtschaftlichen Belästigungen (Geruch, Staub und Lärm) hingewiesen. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme zu dulden.

7.18 Bodendenkmal

Im o.g. Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil teilweise folgendes Bodendenkmal: Fundstelle 7527-62 Reihengräberfeld Mittelalter.

Folgende Nebenbestimmungen sind bei der Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben festgesetzt.

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

8. Grünordnerische Maßnahmen

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan „Frühlingsstraße/Starenstraße“ ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Laut 18.7 Anlage 1 des UVPG liegt der Grenzwert für Städtebauprojekte bei einer bebaubaren Grundfläche von 20 000 m². Das Allgemeine Wohngebiet mit der Festsetzung einer GRZ von 0,35 erreicht eine mögliche Gesamtgrundfläche von 3 352 m². Somit ist für diesen Bebauungsplan kein Umweltbericht (§ 2a BauGB) und keine Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 UVPG) zu erstellen.

8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (gemäß § 8 BNatSchG)

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierung des Versiegelungsgrades (Schutzgut Boden, Wasser)
 1. Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf das geringst mögliche Maß
 2. Befestigungen der Parkstellflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Schutzgut Boden, Wasser)

1. Ableitung der Abwässer im modifizierten Mischsystem
 2. Entwässerungsmulde (Mulden-Rigolen-System) mit Rückhaltefunktion im öffentlichen Straßenbereich
 3. Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen mit Gies- und Brauchwasserspeicher sowie Regenrückhalteanteil mit gedrosselter Abgabe
 4. Versickerung der teil- und vollversiegelten Flächen der Privatgrundstücke in angrenzende Pflanz- und/oder Rasenflächen
- Bepflanzungen (Schutzgut Lebensraum, Artenvielfalt, Landschaftsbild)
1. Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken zur Durchgrünung des Gebietes
 2. Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich

Das Schutzgut Boden wird auch durch die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit Oberboden berücksichtigt. Klima, Luft und Landschaftsbild sind bei diesem Baugebiet nicht beeinträchtigt. Es sind z.B. keine Frischluftschneisen betroffen.

8.3 Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB)

Nachfolgend wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Länderentwicklung und Umweltfragen die Eingriffsregelung durchgeführt.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das geplante Wohngebiet ist im Moment als Streuobstwiese genutzt. Besondere Biotoptypen und Lebensstätten gemäß Art. 13d und 13e BayNatSchG sind nicht vorhanden. Die Einstufung in die Gebietskategorie II erfolgt anhand der Listen 1a bis 1c. Es liegt ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild vor. Es erfolgt eine weitere Einstufung unter die Kategorie II – unterer Wert, da es sich um eine intensiv genutzte Wiese handelt.

Für die Erfassung des Ausgleichsbedarfs wird von einer anzurechnenden Gesamtfläche von 1,11 ha ausgegangen

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Da es sich um eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,35 handelt, zählt das Gebiet zum Typ B. Das sind Flächen mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ermittelten Daten werden in die Matrix (Abb. 7 des Leitfadens) übertragen. Dabei ergibt sich für den Typ b ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5. Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen den niedrigsten Kompensationsfaktor rechtfertigen (vgl. Leitfaden, Seite 12). Unter Zugrundelegung der im Punkt 8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgelisteten Einzelmaßnahmen rechtfertigt sich also die Anwendung des Kompensationsfaktors 0,2.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen eignen sich besonders diejenigen Maßnahmen, die einen möglichst engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Werten und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes herstellen. Im Plangebiet kann die Straßenbegleitende Grünfläche mit Wasserrückhaltefunktion mit einer Fläche von 0,01 ha gegengerechnet werden.

Schritt 5: Fazit

Der Ausgleichsbedarf für das Gebiet ergibt sich folgendermaßen: Gesamtfläche (1,11) mal Kompensationsfaktor (0,2) minus straßenbegleitende Grünfläche (0,01)
 $1,11 \times 0,2 - 0,01$ ergibt 0,21 ha.

Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsfläche dient ein Teilstück des Flurstücks 1206 der Gemeinde Kötz, Gemarkung Großkötz in der erforderlichen Größe (0,21 ha). Dort wird entlang des bestehenden Grabens auf einer Ackerfläche ein grabenbegleitender extensiver Hochstaudensaum mit vereinzelt Sträuchern entwickelt. Die bestehende Pappelreihe bleibt erhalten. Der Eingriffsverursacher verpflichtet sich, die für die Entwicklung eines artenreichen Hochstaudensaumes nötige extensive Bewirtschaftung (max 1 Mähgang pro Jahr im Februar) durchzuführen. Das Mähgut wird abgeräumt.

9. Sonstige Nutzung

9.1 Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde Kötz reichen auch für dieses zusätzliche Baugebiet aus.

10. Planungsstatistik

Bruttobaugebietsfläche		1,11 ha	100 %
./l. Straßen-/Geh- und Radwegflächen (Planung)		0,14 ha	ca. 12,6 %
./l. öffentliche Grünflächen (Mulden-Rigolen-System)		0,01 ha	ca. 0,9 %
Nettowohnbaufläche	WA	0,96 ha	ca. 86,5 %

Allgemeines Wohngebiet mit

14 Einfamilienhäuser	á 1,5 WE	=	21 WE
----------------------	----------	---	-------

Vorgesehene Einwohner, wobei 2,3 Einwohner je Wohneinheit angenommen werden	rd.	48 Einwohner
---	-----	--------------

Bruttowohndichte:

(Einwohner je ha, bezogen auf die Bruttobaugebietsfläche)	43 Einwohner/ha
---	-----------------

Nettowohnbaudichte:

(Einwohner je ha, bezogen auf die Nettowohnbaufläche)	50 Einwohner/ha
---	-----------------

11. Kostenschätzung

Mischwasserkanal einschl. Hausanschlüsse (Vorverlegung 3 m in das Grundstück ohne Kontrollschacht)

ca. 150 m	á	240,00 €/m	=	36.000,00 €
ca. 14 St	à	610,00 €/St	=	8.540,00 €

Wasserversorgungskosten (bay. System) einschl. Hausanschlüsse (Vorverlegung 3 m in das Grundstück mit Hausanschlussschieber in der Straße)

ca. 175 m	á	160,00 €/m	=	28.000,00 €
ca. 14 St	à	795,00 €/St	=	11.130,00 €

öffentliche Grünfläche mit Versickerungsfunktion (Mulden-Rigolen-System)

ca. 140 qm	á	50,00 €/qm	=	7.000,00 €
------------	---	------------	---	------------

Straßenbau mit Geh- und Radweg und Beleuchtung

ca. 1375 qm	á	85,00 €/qm	=	116.875,00 €
-------------	---	------------	---	--------------

Gesamtkosten	ca.	207.545,00. €
		=====

Aufgestellt: Bachhagel, den 04.05.2004
29.03.2005

INGENIEURBÜRO GANSLOSER
GmbH & Co. KG
BURGSTRASSE 1
89 429 BACHHAGEL
TEL: 09077-700130


Dipl.-Ing. (FH) Hans-Chr. Gansloser
- Freier Stadtplaner -

Regenwasserzisterne mit Versickerung

Schemadarstellung M 1:50

