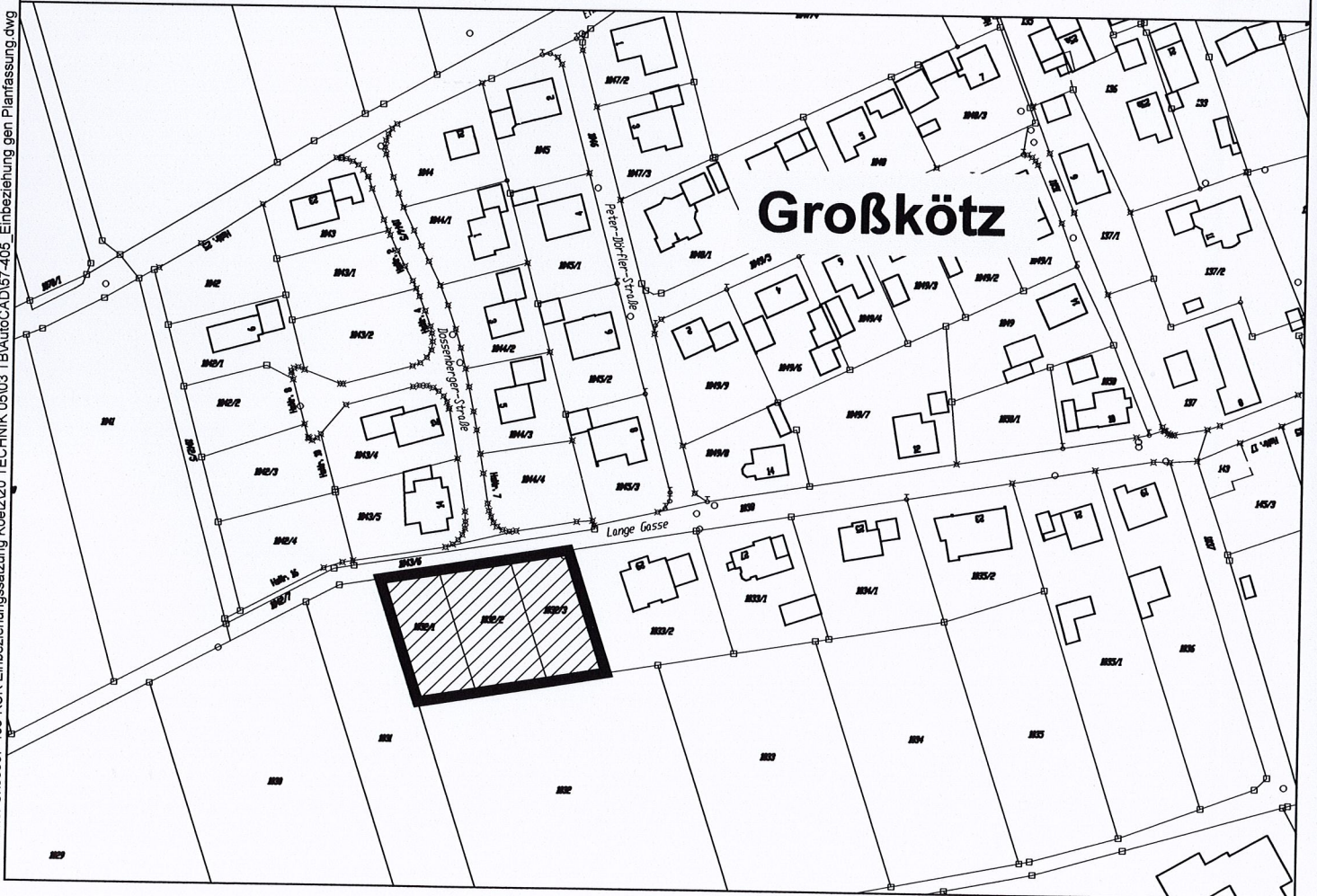




Übersichtslageplan

M 1:5000



rn.
Aufgrund von § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und gemäß Art. 81 BayBO erlässt die Gemeinde Kötz folgende städtebauliche Satzung:

A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

2.  Maßzahl in Metern

3. GH max. 9,5 m maximale Gebäudehöhe in Meter

Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante (bestehende Erschließungsstraße "Lange Gasse"), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,3 m überschreiten.

4.  Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

5. Für die Ermittlung der Wandhöhe für die gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die aufgefüllte Geländeoberfläche maßgeblich. Das Gelände darf max. bis 0,15 m über der mittleren Höhe der Straßenoberkante ("Lange Gasse") aufgefüllt werden (aufgefüllte Geländeoberfläche). Auffüllungen sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

6. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

7. SD/WD/KWD/
PD/PD_{vers.} Zulässige Dachform für Hauptgebäude:
Satteldach/Walmdach/Krüsseldach/Pulldach/versetztes Pulldach

8. Dachneigung SD
30° - 45° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach

9. Dachneigung WD/KWD
15° - 35° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walmdach und Krüppelwalmdach

10. Dachneigung PD
10° - 20° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pulldach

11. Dachneigung PD_{vers.}
10° - 30° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform bei versetztem Pulldach

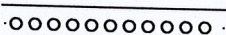
12. Eingangsüberdachungen sind von den festgesetzten Dachneigungen freigestellt.

13. o offene Bauweise - Hausgruppen sind unzulässig

14. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

15. Vor Garagen bzw. Carport ist ein Aufstellbereich mit einer Tiefe von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche herzustellen.

16. Als Grundstückseinfriedung sind Mauern und Zaunsockel unzulässig - außer entlang der Erschließungsstraße (Nordseite Grundstücke Flur-Nr. 1032/1-3) bis zu einer max. Höhe von 0,3 m über der Straßenoberkante. Die Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung gelten nicht bei Stützmauern.

17.  Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung

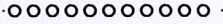
Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind standortheimische Sträucher, siehe nachfolgende Artenliste, in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m².

18.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) - freiwachsende Hecke

Entwicklungsmaßnahmen:

- > Anpflanzen standortheimischer Sträucher zu einer freiwachsenden, mind. zweireihigen Hecke
- > Entwicklung extensiver Wiesenflächen auf den Freiflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr
- > Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

6. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
7. SD/WD/KWD/
PD/PD_{vers.} Zulässige Dachform für Hauptgebäude:
Satteldach/Walmdach/Krüppeldach/Pultdach/versetztes Pultdach
8. Dachneigung SD
30° - 45° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
9. Dachneigung WD/KWD
15° - 35° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walmdach und
Krüppelwalmdach
10. Dachneigung PD
10° - 20° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
11. Dachneigung PD_{vers.}
10° - 30° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform bei versetztem Pultdach
12. Eingangsüberdachungen sind von den festgesetzten Dachneigungen freigestellt.
13. o offene Bauweise - Hausgruppen sind unzulässig
14. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
15. Vor Garagen bzw. Carport ist ein Aufstellbereich mit einer Tiefe von 5,0 m zur öffentlichen
Straßenverkehrsfläche herzustellen.
16. Als Grundstückseinfriedung sind Mauern und Zaunsockel unzulässig - außer entlang der Erschließungsstraße
(Nordseite Grundstücke Flur-Nr. 1032/1-3) bis zu einer max. Höhe von 0,3 m über der Straßenoberkante. Die
Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung gelten nicht bei Stützmauern.

17.  Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern -
Ortsrandeingrünung

Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung
sind standortheimische Sträucher, siehe nachfolgende Artenliste, in folgender Dichte zu pflanzen und
dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m².

18.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft (Ausgleichsfläche) - freiwachsende Hecke

Entwicklungsmaßnahmen:

- > Anpflanzen standortheimischer Sträucher zu einer freiwachsenden, mind. zweireihigen Hecke
- > Entwicklung extensiver Wiesenflächen auf den Freiflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger
Mähgutabfuhr
- > Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

19. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist außerhalb der Ausgleichsfläche pro privater
Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und
dauerhaft zu unterhalten.
20. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten der folgenden Artenliste zu verwenden. Die
Mindest-Pflanzqualität beträgt bei Laubbäumen: Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm; bei Obstbäumen:
Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm; bei Sträuchern: 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Artenliste:

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyrastra
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorten)

B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  bestehende Haupt- und Nebengebäude

2. 37/3 Flurstücksnummer

3.  vorhandene Grundstücksgrenzen

4.

Grundflächen- zahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe
	-
Dachform und Dachneigung	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

5. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine) erstellt werden.
6. Der Abfluss des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist soweit zu drosseln, dass infolge der Versiegelungen gegenüber dem unbebauten derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage zu Begründung sind zu beachten.
7. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

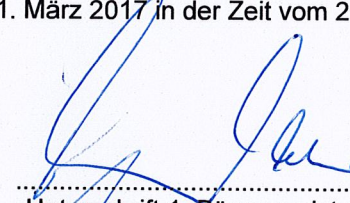
Beschluss, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, vom 24. Januar 2017.

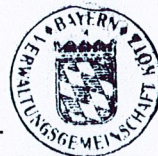
Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf in der Fassung vom 21. März 2017 in der Zeit vom 10. Mai 2017 bis 12. Juni 2017.

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf in der Fassung vom 21. März 2017 in der Zeit vom 26. April 2017 bis 26. Mai 2017.

Satzungsbeschluss vom 18. Juli 2017

Kötz, den 04.08.2017


Unterschrift 1. Bürgermeister



Ausgefertigt:

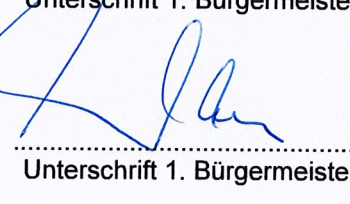
Kötz, den 04.08.2017


Unterschrift 1. Bürgermeister



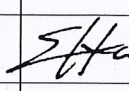
Satzung öffentlich bekanntgemacht am 28.07.2017

Kötz, den 02.08.2017


Unterschrift 1. Bürgermeister



Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D					
C					
B					
A	redaktionelle Ergänzung des Hinweises Nr. 7	SD	LI		18.07.17
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Kötz



2. 37/3 Flurstücksnummer

3.  vorhandene Grundstücksgrenzen

4.

Anzahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe	-
Grundflächen- zahl (GRZ)	-
Dachform und Dachneigung	Bauweise

 Füllschema der Nutzungsschablone

5. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine) erstellt werden.
6. Der Abfluss des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist soweit zu drosseln, dass infolge der Versiegelungen gegenüber dem unbebauten derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage zu Begründung sind zu beachten.
7. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Beschluss, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, vom 24. Januar 2017.

Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf in der Fassung vom 21. März 2017 in der Zeit vom 10. Mai 2017 bis 12. Juni 2017.

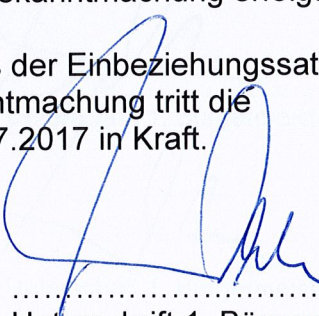
Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Rückwirkende Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung „Bereich Flur-Nrn. 1032/1, 1032/2 und 1032/3, Gemarkung Großkötz“, Gemeinde Kötz

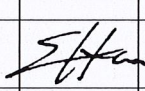
Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 18.07.2017 die Einbeziehungssatzung „Bereich Flur-Nrn. 1032/1, 1032/2 und 1032/3, Gemarkung Großkötz“, Gemeinde Kötz nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Einbeziehungssatzung wurde am 28.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte vor der Ausfertigung und ist damit unwirksam.

Am 09.02.2018 wurde der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung erneut ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung rückwirkend zum 28.07.2017 in Kraft.

Kötz, den 09.02.18


.....
Unterschrift 1. Bürgermeister



D					
C					
B					
A	redaktionelle Ergänzung des Hinweises Nr. 7	SD	LI		18.07.17
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Kötz

