

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Gemeinde Kötz folgende Bebauungsplansatzung über das Gebiet

## "An der Kohlstatt"

in der Gemarkung Ebersbach.

### § 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "An der Kohlstatt" gilt die vom Ing.-Büro Otto, Günzburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ....., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung


3.1 II a Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß. In jedem Gebäude wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen auf 2 festgelegt.

3.2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3.3 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)

### § 4 Bauweise, Baugrenzen

4.1 Im Planbereich gilt mit Ausnahme des § 4 Abs. 2 die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO.

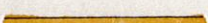
4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig  
(Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.)

4.2  Baugrenze

### § 5 Verkehrsflächen


5.1  Verkehrsflächen

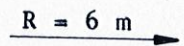
Hinweis: Unterteilung der Verkehrsflächen

 Fußweg

 Grünstreifen

 Fahrbahn

5.2  Straßenbegrenzungslinie

5.3  Radius bei Straßeneinmündungen

## § 6 Gestaltung der Gebäude

### 6.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

### 6.2 Firstrichtung



Die eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten, Nebendiffrichtungen sind zulässig.

### 6.3 Dachneigung

$35^{\circ} - 45^{\circ}$

Die festgesetzte Dachneigung ist in die Nutzungschablone eingetragen.

### 6.4 Dacheindeckung

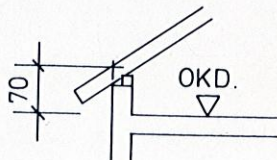
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen sind mit gebrannten Dachziegeln oder Dachpfannen (alternativ Betondachsteinen) in den Farben naturrot bis mittelbraun einzudecken.

### 6.5 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachgauben sind als Schlepp-, Walm- oder Satteldachgauben zulässig. Die Dachgauben sind einheitlich je Gebäude zu gestalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben wird auf ein Drittel der Hauslänge beschränkt.

### 6.6 Kniestock / Dachüberstand

Kniestöcke gemessen von Oberkante Geschoßdecke bis Schnittpunkt Außenkante mit der Dachoberfläche, mit einer Höhe von mehr als 0,70 m sind nicht zulässig. Der Dachüberstand darf an der Traufe maximal 80 cm, am Ortsgang maximal 60 cm betragen.



## 6.7 OK. EG - Rohboden

Die Höhe der Oberkante des EG-Rohbodens darf im Eingangsbereich max. zwei Treppensteigungen + 0,10 m über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße betragen. Maßgebend ist die Höhenquote der Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

## 6.8 Gestaltung der Garagen

6.8.1 Bei Garagen darf die Dachneigung  $35^{\circ}$  nicht unterschreiten.  
Garagen sind mit Sattel- oder Walmdach auszustatten.

6.8.2 Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammen zu fassen. Sie müssen hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden.

## 6.9 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in heller Farbe zu verputzen oder anzustreichen. Wandverkleidungen sind nur als Teilverkleidung zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung nach Höhe, Dachform, Dachneigung und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch bei einem Grenzanbau.


## § 7 Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

7.1 Die Höhe der Einfriedungen an der Straße darf 1,00 m nicht überschreiten. Betonwände sind nicht zugelassen. Einfriedungen straßenseitig nur aus Holzzäunen.


7.2 ● ● ● ● ● Bereich ohne  
Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit erhalten die südlichen Grundstücke des Baugebietes keine Zufahrt zur Wettenhauser Straße.

7.3 Geländeoberflächen dürfen durch Aufschüttung oder Abgrabung über 20 cm hinaus nicht verändert werden. Von diesem Verbot sind Flächen bis max. 30 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

8.1  Öffentliche Grünflächen

8.2  Bäume zu pflanzen

 Sträucher zu pflanzen

8.2.1 Der nördliche und östliche Grüngürtel ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei sind nur bodenständige Gehölze zu wählen.

a) Bodenständige Sträucher sind zu verwenden in der Artenwahl:

Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Gemeiner Schneeball, Waldhaselnuß, Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

b) Bodenständige Bäume bzw. Baumheister in der Artenwahl:

Vogelbeere, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldulme, Linde und Feldahorn

c) Als Mischverhältnis wird an der gesamten Nordseite im Bereich des Grüngürtels des Bebauungsplanes die Anpflanzung von sechs Laubbäumen überwiegend jedoch Sträucher empfohlen.

d) Bei Baumpflanzungen sind Abstände zu den landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen.


8.2.2 Auf der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Baugebietes ist eine durchgehende Alleepflanzung einer heimischer Laubart durchzuführen.

Artenwahl:

Vogelbeere, Linde, Eiche, Vogelkirsche, Hainbuche oder Obstbaum (Halb- oder Hochstamm).

§ 9 Sonstige zeichnerische Festsetzungen

---

9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.2  Maßzahlen in m

§ 10 Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

---

Von der Festsetzung der Firstrichtung kann im begründeten Einzelfall im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Kötz und der Kreisverwaltungsbehörde eine Ausnahme zugelassen werden, sofern das beabsichtigte Siedlungs- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und keine öffentlichen Belange dagegenstehen.

---

Hinweis und nachrichtliche Übernahme

---



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Vorgeschlagene Neubauten



Vorgeschlagene Garagenstandorte



Böschungen

223

Flurstücksnummern

Hinweis auf mögliche Immissionen

Auf zeitweise mögliche Geruchs- und Lärmbelästigung aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

- a) Der Gemeinderat von Kötz hat in seiner Sitzung vom 04.07.89 und 25.07.89 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Kohlstatt" in der Gemarkung Ebersbach beschlossen.

Kötz, 25.07.89



  
(1. Bürgermeister)

- b) Ziel und Zweck der Planung wurden am 09.08.89 im Rahmen einer öffentlichen Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erörtert.

Kötz, den 10.08.89




  
(1. Bürgermeister)

- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.08.89 in der Fassung vom 27.08.1990 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.1990 bis 28.09.1990 im Rathaus Kötz öffentlich ausgelegt.

Kötz,



  
(1. Bürgermeister)

- d) Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.03.1991 den Bebauungsplan vom 07.08.89 in der Fassung vom ... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kötz,



  
(1. Bürgermeister)

- e) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am 12.11.1990 dem Landratsamt Günzburg schriftlich angezeigt.

Kötz, 22.04.1991




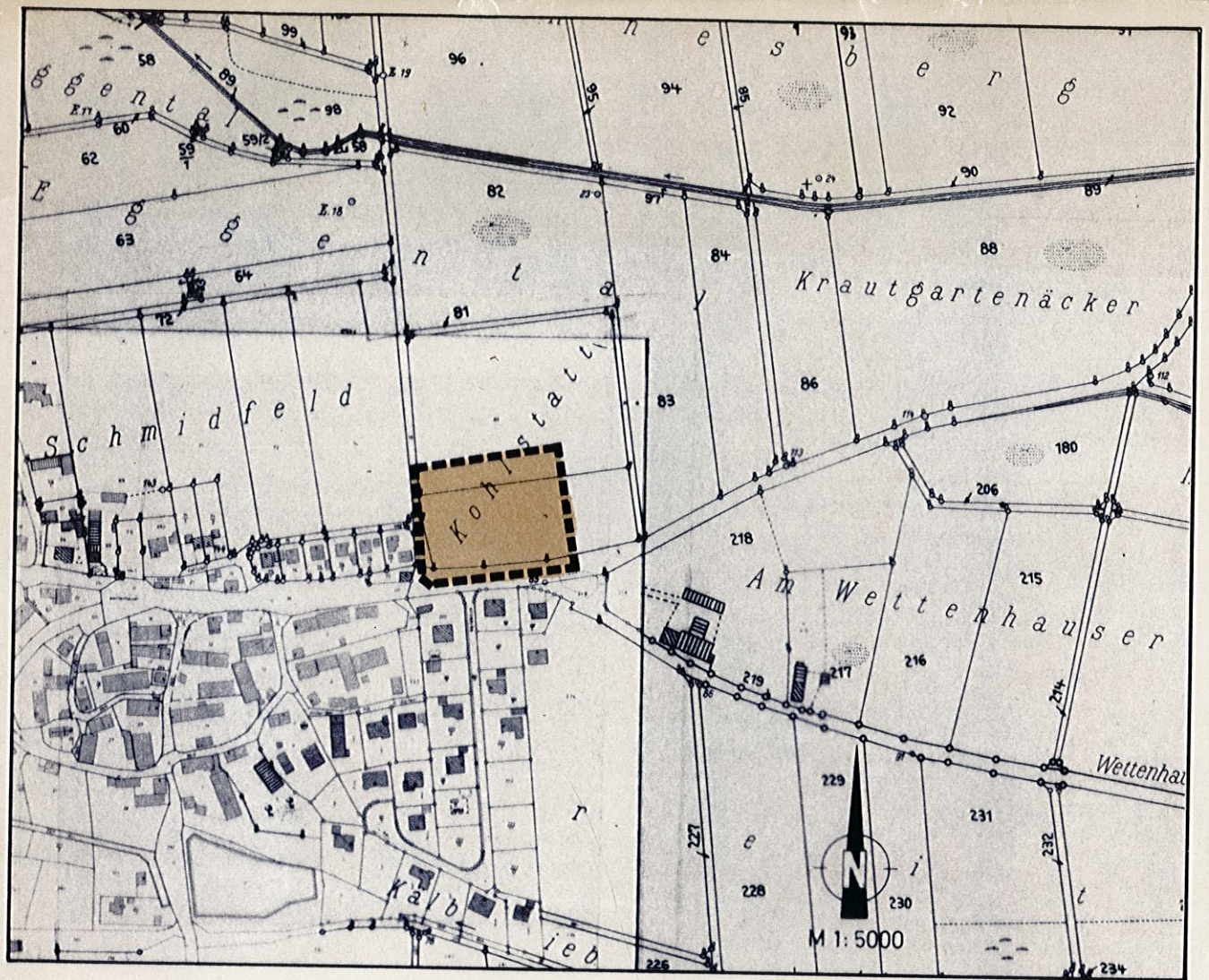
  
(1. Bürgermeister)

- f) Der Bebauungsplan wurde am 19.04.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.


Kötz, 22.04.1991



  
(1. Bürgermeister)



Gemeinde Kötz  
 Bebauungsplan  
 "An der Kohlstatt"  
 Gemarkung Ebersbach

| Änderungen und Ergänzungen  |       |        |                                       | Maßstab   | 1 : 1000      |
|---|-------|--------|---------------------------------------|-----------|---------------|
| Datum   | Index | Bearb. | Beschreibung                          |           |               |
| 15.1.90   | A     | Fr.    | gem. Gemeinderatsbeschluß v. 12.12.89 | Proj.-Nr. | 3035          |
|   |       |        |                                       | Datum     | 7. 8. 1989    |
| WASSER ABWASSER<br>STRASSEN INGENIEURBAU<br><br><b>INGENIEUR BÜRO</b><br><br>8870 GUNZBURG AUF DER BLEICHE 2 Tel. (0 82 21) 50 16 |       |        |                                       | bearb.    | Frielinghaus  |
|   |       |        |                                       | gez       | Kö. am 1.8.89 |
|   |       |        |                                       | Große     | 130 / 60      |