

**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„ AM HOCHHOLZ“**

**GEMEINDE KÖTZ/ORTSTEIL KLEINKÖTZ
LANDKREIS GÜNZBURG**

**DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE FLURNUMMERN:
26/1, 28 UND TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN 511/4, 511/15**

Fassung vom 13.07.2004



**Bayerische Landessiedlung GmbH
Widenmayerstraße 3
80538 München
Tel. 089 / 23 87 – 0**

www.bls-bayern.de

**Städtebauliche Planung:
Dipl.- Ing. I. Heinemann, Architekt
Ingolf.Heinemann@bls-bayern.de**

**Grünordnungsplanung:
Fax. 089/ 2389 – 99 Dipl.- Ing.
G. Maak, Landschaftsarchitekt
Günther.Maak@bls-bayern.de**

**Zeichnung:
Dipl.- Ing. K. Stabla**

**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM HOCHHOLZ“**

**GEMEINDE KÖTZ/ORTSTEIL KLEINKÖTZ
LANDKREIS GÜNZBURG**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plankopf
2. Übersichtsplan M 1 : 5000
3. Lageplan M 1 : 1000 (Planzeichnung mit Zeichenerklärung)
4. Textteil (10 Seiten)
 - Satzungspräambel
 - A Zeichenerklärung für zeichnerische Festsetzungen (auf der Planzeichnung)
 - B Zeichenerklärung für zeichnerische Hinweise (auf der Planzeichnung)
 - C Festsetzungen durch Text
 - D Hinweise durch Text
 - E Regelbeispiele
5. Verfahrensvermerke
6. Begründung (8 Seiten) mit Bewertungskarte

**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM HOCHHOLZ“**

**GEMEINDE KÖTZ
LANDKREIS GÜNZBURG**

Präambel

Die Gemeinde Kötz erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von der Bayerischen Landessiedlung GmbH, München, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13.07.2004, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse auf den Grundstücken Nr. 1 bis Nr. 4 beträgt II.
Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,3.

3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

4 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO.

5 Hauptgebäude

5.1 Gebäudeabmessungen

5.1.1 Gebäudeproportion

Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufen.

5.1.2 Zulässige Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (siehe Regelbeispiele S. 9).

Die Wandhöhe darf beim Bautyp II a mit Satteldach bergseits höchstens 4,50 m betragen.

Die Wandhöhe darf beim Bautyp II mit Pultdach bergseits höchstens 6,00 m betragen.

5.1.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe des OK-Erdgeschossrohfußbodens des Wohngebäudes darf, bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße, eingangsseitig 0,30 m nicht überschreiten.

5.1.4 Kniestock

Die maximale Kniestockhöhe beträgt 0,75 m, wobei als Kniestockhöhe das Maß von Oberkante Rohdecke, gemessen an der Aussenkante der Umfassungsmauer, bis Unterkante Sparren gilt.

5.1.5 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II a.

Verbindlicher Bautyp: II a (Erdgeschoss + Dachgeschoss); maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

5.2 Das Dach

5.2.1 Dachform

Satteldach mit Lage des Firstes in Gebäudemitte; Pultdach

5.2.2 Dachneigung

muss zwischen 38° und 45° betragen (Satteldach) und 5°-15° (Pultdach)

5.2.3 Dachgauben

sind als stehende Satteldach- oder Schleppegauben mit einer maximalen Frontbreite als zulässige Einzelgaubenbreite von 2.00 m auszubilden.

Nicht zulässig ist die Anordnung von Gauben in einer zweiten, oberen Reihe (Spitzbodenbereich).

5.2.4 Zwerchhäuser

müssen im inneren Drittel der Dachfläche liegen und bündig aus der Umfassungswand des Hauptgebäudes hochgeführt werden.

Ihr First muss mindestens 1.00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

5.2.5 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

5.2.6 Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis max. 0,35 m zulässig.

5.2.7 Sonnenkollektoren (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind dachparallel oder fassadenparallel anzuordnen. Beim Einbau von Sonnenkollektoren gelten die Vorgaben des Art. 63 Abs. 1 Nr. 2 c BayBO.

5.3 Materialien

5.3.1 Bei der Fassadenbehandlung sind nur zulässig: Außenputze ohne unruhige Struktur, die mit hellen, gedeckten Farben gestrichen sind und Holz.

- 5.3.2 Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in naturroter (ziegelroter) Farbe zugelassen.
Bei Pultdachhäusern sind auch Zink und Kupfer oder vergleichbares Material in unauffälliger Farbe zugelassen.

6 Nebengebäude

- 6.1 Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Beim Bau von Doppelhäusern (nur zulässig auf den Grundstücken Nr. 8 und Nr. 9) muss die Garage zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und der Giebelwand der Doppelhaushälfte errichtet werden. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von 5,00 m einzuhalten.

Carports sind zulässig.

Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 20 m² sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 6.2 Wandhöhe max. 3,00 m, gemessen traufseitig von Geländeoberfläche bis Schnittkante Außenwand/Dachoberfläche.

Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 8,00 m betragen. Putzart, Farb- anstrich und Deckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.

6.3 Dachform

Satteldach mit Lage des Firsts in Gebäudemitte. Flachdächer sind nur in Form begrünter Dächer auch zulässig.

6.4 Dachneigung

Entsprechend der Dachneigung des Haupthauses.

- 6.5 Für Nebengebäude, Garagen von nicht mehr als 3,50 m Breite gilt:

- An das Hauptgebäude angebaute Baukörper können auch mit Pultdächern, die zum Hauptgebäude hin ansteigen, ausgestattet werden.
- Freistehende Baukörper können auch mit Pultdächern, die zur Grundstücksgrenze hin abfallen, oder mit Satteldächern, deren Firste parallel zur Längsrichtung verlaufen, ausgestattet werden.

Die Dachneigung der Pultdächer darf nicht weniger als 15° betragen.

- 6.6 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten. Er muss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

7 Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind 2 Stellplätze zuzuordnen:

- pro Einzelhaus als Wohneinheit 2 Stellplätze
- pro Wohnung 1,5 Stellplätze

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für die im Geltungsbereich evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen gelten die Richtzahlen des Art. 52 der Bayerischen Bauordnung.

8 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei der Errichtung von Zäunen entlang der Straße sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und max. 1,20 m Höhe zulässig. Sockel sind aus tierökologischen Gründen nicht zulässig.

An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe mit Hinterpflanzung und ohne Sockel zulässig. Einfriedungen aus Nadelgehölzhecken in den Arten Thuya, Scheinzypresse, Serbische Fichte und Fichte sind nicht zulässig.

9 Geländegestaltung

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht gestattet. Eine Ausnahme machen die Abgrabungen, die durch den Bau öffentlicher Straßen und Wege bedingt sind.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Stützwände als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,50 m sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht auf Grundstücksgrenzen errichtet werden.

9 A Auflagen zur Freihaltung der Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art, Mauern, Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich mehr als 0,90 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

10 Minimierung der Versiegelung

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Stellplätze und PKW-Zufahrten sind mit weitgehend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenan- teil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltie- rung oder Betonierung sind hierbei nicht zulässig.

11 Grünordnung

11.1 Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung

11.1.1 Generelles Pflanzverbot für Privatgrundstücke

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstamm der folgenden Listen zu pflanzen. Durch Pflanzgebot festgelegte Bäume zur Begrünung des Straßenraums werden angerechnet.

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelge- hölzen nicht zulässig.

11.1.2 Baumarten:

Obstbäume, auch Nussbaum, Mindestgröße: Hochstämme ab 8 cm Stammum- fang

Großkronige Laubbäume, Mindestgröße: Hochstamm STU 12 – 14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Stieleiche

Klein- und mittelkronige Laubbäume, Mindestgröße: Hochstamm STU 12– 14 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

11.2 Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung

11.2.1 Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums

Es sind sowohl auf öffentlicher, wie auf privater Fläche Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen. Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zur Straße darf maximal 2,0 m betragen. Es ist zulässig den eingetragenen Standort parallel zur Straße zu verschieben, jeweils in Abhängigkeit von der Lage des Hauses, von Einfahrten oder Versorgungsleitungen.

11.2.2 Laubbäume zur Straßenbepflanzung:

Mindestgröße: Hochstamm, STU 14 – 16 cm

(keine Kugelformen oder rotlaubige Sorten)

Acer platanoides	Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in geeigneten Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde in geeigneten Sorten
Tilia vulgaris "Pallida"	Kaiserlinde
Crataegus laevigata	Rotdorn 'Paul's Scarlett'
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

11.3 Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen

Es gilt als Mindestgröße: VSTR (verpflanzte Sträucher), 4 Triebe, 60/100 cm. Es sind Sträucher der folgenden Liste zu pflanzen.

Es gilt als Mindestgröße: VSTR (verpflanzte Sträucher), 4 Triebe, 60/100 cm. Es sind Sträucher der folgenden Liste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Rosa canina	Wildrose, Hundsrose
Rosa rubrifolia	Wildrose, Hechtrose
Rosa rubigino	Wildrose, Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix caprea	Salweide

11.4 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsflächen nach §1a Abs. 3 BauGB. Auf den ökologischen Ausgleichsflächen werden folgende Maßnahmen zur Aufwertung festgesetzt:

Nördlicher Bereich:

- Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm im Abstand von ca. 10 Metern.
- Pflege der Obstbäume unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Pflege der Wiese mit 2-maliger Mahd pro Jahr, dabei 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 30. Juni, Verzicht auf Düngung

Südlicher Bereich:

- Renaturierung des Grabens unter Freilegung der teilweisen Verrohrung
- Abflachung des Querprofils, Schaffung von Ausbuchtungen und Aufweitungen in einer 7-10 Meter breiten Zone
- Schaffung kleiner natürlicher Wasserrückhaltungen
- Sukzession und periodische Mahd im Wechsel

Teichgrundstück (Teilflächen von insgesamt 200 m²)

- Entfernung der Nadelgehölze, Ersatzpflanzung gem. Artenliste unter 11.3
- Entfernung der Verrohrung
- Naturnahe Ufergestaltung mit Flachzonen in Teilabschnitten

D HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft, Entwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in eine Zisterne auf dem Grundstück eingeleitet und gesammelt werden. Der Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen.

Für die Nutzung der Waschmaschine muss ein Trinkwasseranschluss vorhanden sein. Die Nutzung von Regenwasser in der Waschmaschine ist nicht zulässig.

Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

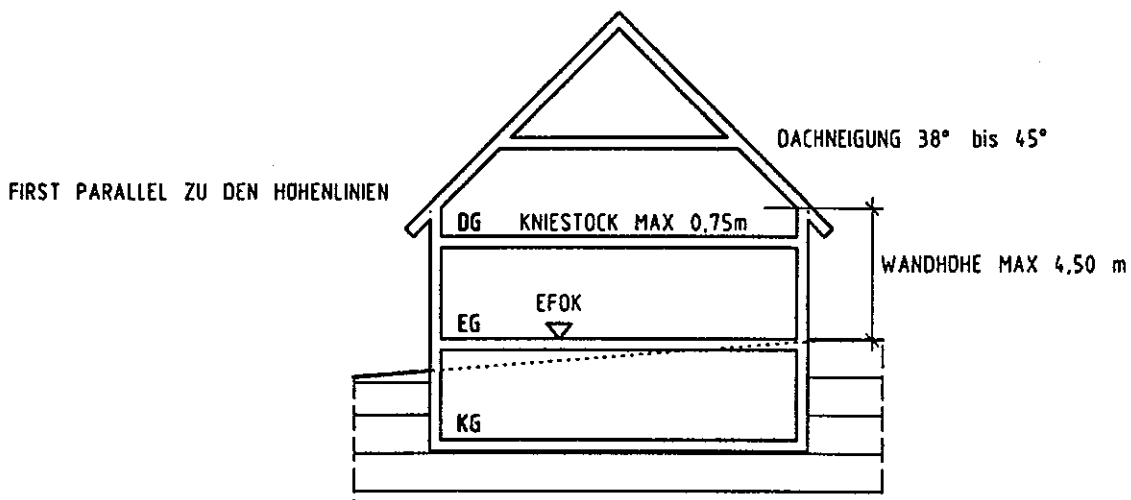
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

E REGELBEISPIELE

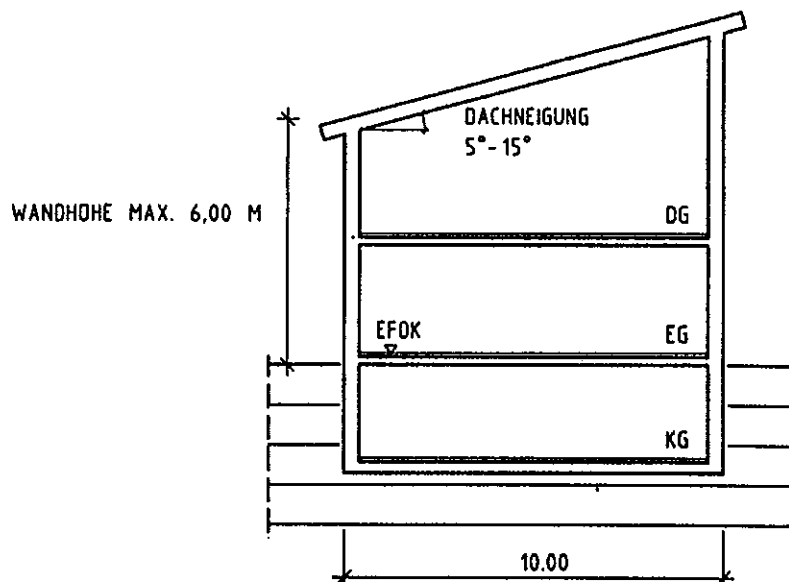
Die in den Regelbeispielen genannten Maße und gestalterischen Anregungen sind Bestandteil der Festsetzung

BAUTYP E+D (ERDGESCHOSS+DACHGESCHOSS); II a



BAUTYP E+1 (ERDGESCHOSS+1.OBERGESCHOSS); II

Dargestellt ist der auf den Grundstücken 1 - 4 mögliche Bautyp E+1, (Pulldach)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 29.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 30.09.2002 bis 21.10.2002 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2003 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2003 bis 28.07.2003 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 13.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Zweite Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2004 wurde mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 in der Zeit vom 05.04.2004 bis 23.04.2004 nochmals öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 3 nochmals durchgeführt.

5. Satzung

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 13.07.2004 am 13.07.2004 als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung: Kötz: 28.07.2004

.....
Stephan Däubler
1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Kötz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kötz, 02.08.2004

.....
Stephan Däubler
1. Bürgermeister

