

**Gemeinde Kötz
Ortsteil Ebersbach**

**Satzung
zum Bebauungsplan
„An der Kohlstatt II“**

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern:
78 teilweise; 80; 81 teilweise; 83 teilweise; 113 teilweise;

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Degen
Auf der Bleiche 2
89312 Günzburg
Telefon: 0 82 21-36 79-0
<http://www.ibdg.de>

Stand: 14.10.2003

A Präambel

Die Gemeinde Kötz erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „An der Kohlstatt II“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Degen, Günzburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.09.2002 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990.
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 24.07.1998.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für Kirchliche, kulturelle, Gesundheitliche und sportliche Zwecke

3) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

(§ 9 Abs 1, Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Kinderspielplatz und Einfriedungen sind zulässig.

1.3 Private Grünfläche "Ortsrandeingrünung"

(§ 9 Abs 1, Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind nicht zulässig.

1.4 Private Grünfläche "Obstbaumwiese"

(§ 9 Abs 1, Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO und Art. 10 Abs. 1 und 2 BayBO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (gemessen von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf bergseits höchstens 4,5 m betragen.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage muss den Geländebeziehungen angepaßt werden.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit im Plan für die Bauplätze festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude (Gartenlauben, Geräteschuppen) vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis 40 cbm umbauten Raum zulässig.

Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässigen Außenwandhöhen nicht überschreiten.

Die Anlage von oberirdischen Flüssiggastanks ist generell unzulässig.

In den als Grünflächen dargestellten Bereichen sind auch unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

7 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb, nicht jedoch in den als Grünflächen dargestellten Flächen zulässig.

8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Erstellung des Straßenkörpers notwendigen Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 40 cm unentgeltlich zu dulden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Entlang der Grenze des Baugebietes werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Bepflanzungen sind in einer Breite von 5,00 m entsprechend der Planfeststellung als Hecken mit kleinkronigen Bäumen (aus der Artenliste) oder als Gehölzgruppen anzulegen.

9.2 Private Grünflächen

Die privaten Grundstücke sind nach Möglichkeit unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher anzulegen. Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- oder kleinkroniger Baum aus der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hecken sind als lockere, freiwachsende Bepflanzung aus mehreren Arten der Liste zu pflanzen. Hecken aus nur einer Gehölzart, sowie Nadelholzhecken dürfen nicht verwendet werden. Für die Gehölze sind die Arten der Liste mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

9.3 Artenliste

Nadelholzhecken dürfen nicht gepflanzt werden.

Mittelkronige Bäume für private Grundstücke
(Bäume II. Ordnung) (12/15 - 20 m)

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm

Kleinkronige Bäume für private Grundstücke
(Bäume III. Ordnung) (7 - 12/15 m)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Apfeldorn	<i>Crataegus carrierei</i>
Kupfer - Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>

Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia durior</i>
Waldrebe	Clematis-Arten
Kriechspindel	Euonymus-Arten
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißschlinge	Lonicera-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus-Arten

Sträucher

Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhut	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Empfohlene Ziersträucher

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>R. rubiginosa</i> , <i>R. multiflora</i> , <i>R. rubrifolia</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i> und in Sorten

10 Sonstige Festsetzungen

Gemäß Planeintrag wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (IIa).

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(BayBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 38° und 48° betragen.

Dachgauben sind zulässig.

Die Breite der Gaube darf maximal 2,50 m betragen.

Die maximale Gaubenlänge je Hausseite darf maximal ein Drittel der Hauslänge betragen.

3 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind zulässig.

Der First von Zwerchbauten muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches bleiben.

Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig bis 0,80 m zulässig. Bei dieser Festsetzung gelten Balkonaussenkanten als Außenwände.

4 Nebengebäude, Garagen

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

Carports sind zulässig.

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

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

Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 9,00 m betragen. Putzart, Farbanstrich und Deckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.

Die Festsetzungen bezüglich der Wandhöhen und Giebelbreiten gelten nicht für Grenzbebauungen (Grenzgaragen).

5 Abstandsflächen

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

6 Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind 2 Stellplätze zuzuordnen.

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

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind auf den Grundstücken Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe (siehe Art. 59 BayBO) herzustellen.

7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

An der Straßenseite: Ausschließlich Holzzaun in Holztonfarben ohne deckenden Farbanstrich mit senkrechten Latten, Halb- oder Rundhölzern; Zaunhöhe insgesamt max. 1,00 m.

Betonsockel sind nur straßenseitig mit max. 0,10 m Höhe zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Holzzaun in Holztonfarben ohne deckenden Farbanstrich mit senkrechten Latten, Halbrund- oder Rundhölzern; Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig; Zaunhöhe max. 1,00 m. Die Vorpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert. Anstelle von Zäunen sind freiwachsende Hecken mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

8 Geländegestaltung

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nicht gestattet. Eine Ausnahme machen nur 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 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. Um die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu prüfen, wird vor Baubeginn von der Gemeinde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Eine Versickerung erfolgt, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Der nicht versickerbare Regenwasseranteil wird zurückgehalten und zeitverzögert maximal in Höhe des natürlichen Geländeabflusses eingeleitet.

10 Flächenbefestigung

Flächenversiegelungen müssen auf die Dachflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt bleiben. Stellplätze, Hauszugänge, Garagenzufahrten, Fahrspuren usw. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. (Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren, Schotterspuren usw.)

AUFGESTELLT:

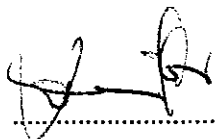
AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kötz, den 26.11.2003

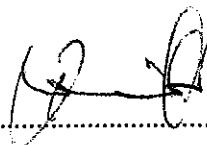
Kötz, den 09.02.2004

gez.



1. Bürgermeister Däubler

gez.



1. Bürgermeister Däubler