

**KLING
CONSULT**



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET

„SÜD“ – 3. ÄNDERUNG

GEMEINDE KÖTZ

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 8049 45

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in seiner Sitzung vom die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Süd" in Großkötz beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 22. September 2009 beschloss der Gemeinderat, der Bebauungsplanänderung „Süd“ – 3. Änderung zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 2. Oktober 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag vom 12. Oktober 2009 bis 12. November 2009 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Kötz öffentlich aus.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 9. Oktober 2009 bis 12. November 2009 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 18. November 2009 die Bebauungsplanänderung „Süd“ – 3. Änderung als Satzung beschlossen.

2 Bisherige Bebauungsplaninhalte

2.1 Ursprünglicher Bebauungsplan

Die Gemeinde Kötz hat für das Gebiet „Süd“ einen Bebauungsplan aufgestellt, der am 10. April 1963 Rechtskraft erlangt hat. Gegenstand dieses Bebauungsplanes war im Wesentlichen die städtebauliche Ordnung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Bebaubarkeit durch 1,5- bis 2-geschossige Einzelhäuser. Für die 1,5-geschossigen Häuser (E + DG, Erdgeschoss mit ausbaubarem Dachgeschoss) waren Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° - 53° zulässig, bei den 2-geschossigen Wohnhäusern betrug die zulässige Neigung des Satteldaches 28° - 33°.

2.2 1. Änderung

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Süd“ (in Kraft getreten am 24. Oktober 1967) wurde zur besseren Bebaubarkeit des hängigen Grundstücks Fl.-Nr. 358 im Nordosten die Anzahl der zulässigen Geschosse auf 2 mit ausbaubarem Dachgeschoss erhöht. Die Dachneigung der Satteldächer wurde von 48° - 53° auf 26° - 33° geändert. Gleichzeitig wurde das Baufenster erweitert, um eine zusätzliches Baugrundstück zu ermöglichen.



2.3 2. Änderung

In der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd“ (in Kraft getreten am 1. September 1976, bezeichnet als 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlung Süd“) wurde für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 361 die zulässige Dachneigung von 48° - 53° auf 25° - 32° geändert.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das gesamte Bebauungsplangebiet „Süd“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.2 Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Süd“ – 3. Änderung umfasst im Wesentlichen die Fläche des Baugebietes „Süd“. Innerhalb des Geltungsbereichs wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Süd“ einschließlich der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung sowie der rechtskräftige Bebauungsplan „Plan Nr. 370 bis 373“ durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt. Eine im ursprünglichen Bebauungsplan „Süd“ enthaltene Grundstücksparzelle im Südwesten des Plangebietes ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung, da für diesen Bereich seit 1985 der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Weiherl“ besteht.

3.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Baugebiet „Süd“ in Großkötz ist fast vollständig bebaut. Für die wenigen noch freien Baugrundstücke im Plangebiet besteht eine verstärkte Nachfrage nach anderen Dachformen (insbesondere Zelt- und Walmdach). Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den aktuellen Bauwünschen nach modernen Haustypen Rechnung.

Gleichzeitig beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung eine digitale Neuzeichnung des ursprünglichen, kaum mehr lesbaren Bebauungsplanes aus dem Jahr 1963.

3.2.2 Planungsalternativen

Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Süd“ werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Das Plangebiet wird durch die umliegenden, bereits ausgebauten Erschließungsstraßen bestimmt. Die Grundstücke sind größtenteils abgemarkt und bebaut, sodass Planungsalternativen nur bezüglich der Stellung der Gebäude innerhalb der wenigen noch unbebauten Grundstücke und der gewählten Dachformen und -typen dieser Gebäude bestehen.

3.2.3 Lage

Das Plangebiet „Süd“ liegt im Südosten von Großkötz, südlich der Kirchstraße und umfasst eine Größe von 4,5 ha.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände ist im westlichen Teil eben, im östlichen Teil ist ein Gefälle nach Osten vorhanden.

4.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist von bestehenden Erschließungsstraßen und Bebauung (im Süden, Westen und teilweise im Norden) umgeben. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Straßen Rosenweg, Tulpenweg, Nelkenweg und Fliederweg. Von den ca. 45 Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind 4 noch unbebaut.

4.3 Bestand außerhalb

Südlich und westlich grenzen Baugebiete an. Im Norden wird das Plangebiet von der Kirchstraße begrenzt. Nördlich dieser Straße liegt die Kirche St. Peter und Paul mit Friedhof.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Mit den Planungsinhalten der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bestehende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu gestalterischen Festsetzungen (Einfriedungen) und zu Mindestgrundstücksgrößen werden unverändert übernommen. Die Lage der Baugrenzen wurde vereinzelt an den Gebäudebestand angepasst.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Aufgrund verstärkter Nachfrage nach sog. „Toskana-Häusern“ sowie sonstiger moderner Hausformen wird als Dachform auch das Zelt- und Walmdach sowie das Pultdach zugelassen.
- Entsprechend der zulässigen Dachformen/Dachneigungen bei Hauptgebäuden werden diese Dachformen/Dachneigungen auch bei Nebengebäuden und Garagen zugelassen. Zusätzlich sind bei Nebengebäuden und Garagen auch Flachdächer zulässig.
- Um keine dem Ortsbild abträgliche Höhenentwicklung hervorzurufen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m beschränkt. Damit sind die üblicherweise als voll 2-geschossig mit aufgesetztem Dach errichteten „Toskana-Häuser“ ebenso möglich wie 2-geschossige Hausformen mit moderat geneigtem Satteldach.
- Im Zusammenhang mit der Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird künftig auf die Festsetzung zur Regelung einer Kniestockhöhe verzichtet.
- Die Festsetzung zu Dachgauben ist an die heute üblichen Gestaltungsanforderungen angepasst.
- Zur Vermeidung ortsbilduntypischer Flachdachbauten wird für die unterschiedlichen Dachformen jeweils eine Mindestdachneigung festgesetzt.
- Die zulässigen Dachfarben werden um die bei bestimmten Dachformen (z. B. Pultdach) üblichen grauen Farbtöne ergänzt.

- Mit der Anlage von 2 Stellplätzen je Wohnung auf den jeweiligen privaten Grundstücken wird den Anforderungen eines gestiegenen Motorisierungsgrades Rechnung getragen.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die bestehenden Straßen im Baugebiet „Süd“.

7 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

8 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/Grünordnung

Da für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Süd“ bereits Baurecht nach § 30 BauGB existiert, führt die Überplanung des vorhandenen Baurechts zu keiner naturschutzfachlichen Ausgleichspflicht. Die Grundflächenzahl wird in der Bebauungsplanänderung nicht erhöht.

Grünordnerische Aspekte wurden im Bebauungsplan „Süd“ aus dem Jahr 1963 nicht geregelt. Nachdem das Plangebiet weitestgehend bebaut ist und die Grundstücke wegen der bereits jahrzehntelangen Nutzung stark eingegrünt sind, wird auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet. Als Hinweis ist aufgeführt, dass bei Neupflanzungen standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind. Auf standortfremde Nadelhölzer soll verzichtet werden, für naturnahe Gartengestaltungen sind auch Obstbäume (bewährte Sorten als Hochstamm) zu verwenden.

9 Ver- und Entsorgung

Infrastruktureinrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind vorhanden und werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Zur Unterstützung der Niederschlagswasserversickerung sind Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken wasserdurchlässig zu gestalten.

10 Umweltprüfung

Unter Bezug auf § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Vereinfachtes Verfahren) auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, abgesehen.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	45.259	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	4.416	m ²	9,8 %
davon Allgemeines Wohngebiet	40.843	m ²	90,2 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	16.337	m ²	
max. Geschoßfläche	32.674	m ²	

12 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 2 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 3 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 4 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 5 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/Wasserwirtschaftsamt Kempten, Servicestelle Krumbach

14 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 22. September 2009

Begründung vom 22. September 2009

15 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 22. September 2009

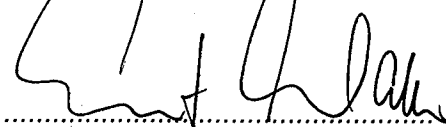


Bearbeiter:



Dipl.-Geogr. Wolpert

Gemeinde Kötz, den 25. 11. 2009



Unterschrift Erster Bürgermeister

Ernst Walter
1. Bürgermeister

