

Einbeziehungssatzung "Zum Brühl, Teilbereiche Flur-Nr. 42 und 43/1, Gemarkung Ebersbach", Gemeinde Kötz



42		GH=9,0m
0,35	-	
SD	0	
25°-45°		
WD/KWD		
15°-35°		
PD		
10°-20°		
PDvers.		
10°-30°		

Übersichtslageplan

M 1:5000

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. 9,0m maximale Gebäudehöhe in Meter

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

Die Höhe des Erdgeschossrofußbodens darf die mittlere Höhe der Straßenoberkante (bestehende Erschließungsstraße "Zum Bühl"), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,8 m überschreiten.

4.  Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

5. 0,35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

6. II Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

8. Dachneigung SD
25° - 45° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach

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

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

11. Dachneigung PD_{vers.}
10° - 30° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform versetztes 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 mindestens einer Garage bzw. Carport pro Grundstück ist ein Aufstellbereich mit einer Tiefe von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche herzustellen.

16. Als Grundstückseinfriedung sind Mauern und Zaunsockel unzulässig.

17.  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; Pflanzabstand in der Reihe max. 2,0 m.
 - > Entwicklung extensiver Wiesenflächen auf den Freiflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr
 - > Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

18. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist außerhalb der Ausgleichsfläche pro privater Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

19. 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:

13. 
14. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
15. Vor mindestens einer Garage bzw. Carport pro Grundstück ist ein Aufstellbereich mit einer Tiefe von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche herzustellen.
16. Als Grundstückseinfriedung sind Mauern und Zaunsockel unzulässig.

17.  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; Pflanzabstand in der Reihe max. 2,0 m.
 - > Entwicklung extensiver Wiesenflächen auf den Freiflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr
 - > Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

18. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist außerhalb der Ausgleichsfläche pro privater Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

19. 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 pyraister
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Sträucher:

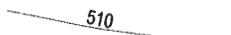
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorten)

B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  bestehende Haupt- und Nebengebäude
2.  Flurstücksnummer
3.  vorhandene Grundstücksgrenzen

D) und

4.  Höhenlinien

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

6. Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse kann das unverschmutzte Niederschlagswasser nicht versickert werden; vgl. Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung.
7. Der Abfluss des Niederschlagswassers ist soweit zu drosseln, dass infolge der Versiegelungen gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt.
8. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine) erstellt werden.
9. Abweichungen von den festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur einvernehmlich bei Erstellung eines mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Baugenehmigung zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

Beschluss, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, vom 13.12.2016.



Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf in der Fassung vom 24.01.2017 in der Zeit vom 16.02.2017 bis 16.03.2017
Satzungsbeschluss vom 18.04.2017.

Kötz, den 13.06.2017


.....
Unterschrift 1. Bürgermeister 

Ausgefertigt:

Kötz, den 13.06.2017


.....
Unterschrift 1. Bürgermeister 

Satzung öffentlich bekanntgemacht am 02.06.2017

Kötz, den 08.06.2017



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister 

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

und

er

en:

D					
C					
B					
A	redaktionelle Ergänzungen der Satzungsfestsetzung Nr. 17. und der Satzungshinweise Nr. 9	SD	LI		18.04.2017
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Kötzing



) und

4.  Höhenlinien

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

6. Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse kann das unverschmutzte Niederschlagswasser nicht versickert werden; vgl. Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung.
7. Der Abfluss des Niederschlagswassers ist soweit zu drosseln, dass infolge der Versiegelungen gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt.
8. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine) erstellt werden.
9. Abweichungen von den festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur einvernehmlich bei Erstellung eines mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Baugenehmigung zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Rückwirkende Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung „Zum Brühl, Teilbereiche Flur-Nr. 42 und 43/1, Gemarkung Ebersbach“, Gemeinde Kötz

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat am 18.04.2017 die Einbeziehungssatzung „Zum Brühl, Teilbereiche Flur-Nr. 42 und 43/1, Gemarkung Ebersbach“, Gemeinde Kötz nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Einbeziehungssatzung wurde am 02.06.2017 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 02.06.2017 in Kraft.

Kötz, den 09.02.18





Unterschrift 1. Bürgermeister

D					
C					
B					
A	redaktionelle Ergänzungen der Satzungsfestsetzung Nr. 17. und der Satzungshinweise Nr. 9	SD	LI		18.04.2017
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Kötz

