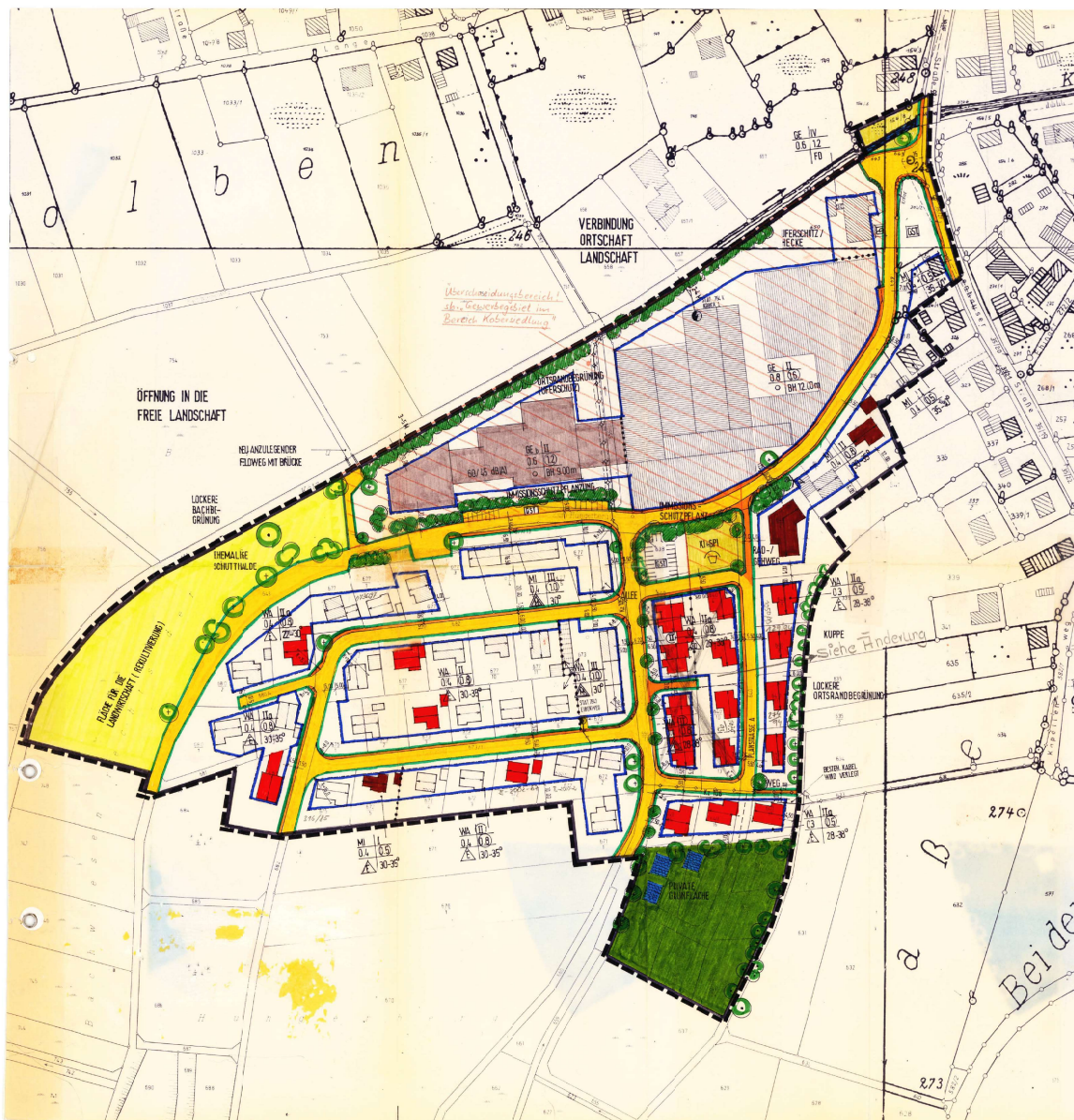




Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der geltenden Fassung und Art. 85b der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Kötz folgende Satzung gemäß § 10 BBauG für das Gebiet:

"KOBERSIEDLUNG"

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kobersiedlung" gilt: die von der Architektur Linder & Latner, Baugesellschaft, ausgefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 27.07.1982 in der Fassung vom 1.8.84, die gemeinsam mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Bebauungsplan "Kobersiedlung" v. 27.07.82, Nr. 403/87 verliert hiermit seine Gültigkeit. Auf die Vorschriften des § 44 ff BBauG wird hingewiesen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

GE 2.1 Das entsprechend gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet in Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG festgesetzt. Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE 2.2 Das entsprechend gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeine Wohngebiet (M) in Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MI 2.4 Das entspr. Gebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungstabelle eingetragen.

§ 3.1 Geschosflächenzahl (F_g) 3.2 Zahl d. Vollgeschosse (n_g)

§ 3.2 Grundflächenzahl (F_g) 3.2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 3.3 Zahl der Vollgeschosse (n_g) 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 3.4 maximale Bauhöhe (H_{max}) 3.4 maximale Bauhöhe als Höchstgrenze

§ 4 Bauweise

4.1 Im Planbereich gilt im Allgemeinen die offene Bauweise, mit der Ausnahme, das Betriebs- und Lagergebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen (Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO). Bauweisen sind in besonders gekennzeichneten Gebieten nur Hausgruppen bzw. Einzelhäuser zulässig.

4.2 Gärten und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

5.1 In als d. d. d. festgesetzten Bereich dürfen nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 7° Dachneigung errichtet werden. Die Giebelfronten an der Vorderseite des in Bebauungsplan neu auszuweisen des Gebäudes sind in der Höhe von 2,00 m bis max. 2,50 m abgesetzt. In diesem Bereich sind auch Dachgauben bis max. 1/3 der Dachfläche zulässig.

5.2 In als d. d. d. festgesetzten Bereich der bestehenden Kobersiedlung sind Satteldächer und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° bzw. 220-300° (Bereich Eiben- u. Fichtengebiet) zulässig.

5.3 In als d. d. d. festgesetzten Bereich ist die Errichtung von Satteldächern und Mansarddächern mit einer Dachneigung von 30° bis 50° bzw. 220-300° (Bereich Eiben- u. Fichtengebiet) zulässig.

5.4 Kleinstbauten sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Giebeln sind von der Decke bis zum Schnittpunkt der Kubenflächen von Wand- und Dachkonstruktion (Sperrmerkmal) zulässig.

5.5 Die Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m über Straßenniveau bzw. über den natürlichen Gelände liegen.

5.6 Die in der Bebauungsplan eingezeichnete Firsthöhe ist einzuhalten.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

6.1 Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als unechte oder wasserichte Holzstämme bis max. 0,8-1,0 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Bei Eckgrundstücken darf in der Ecken eine Einfahrt nicht angeordnet werden, der Abstand zum Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie muß mind. 1,0 m betragen.

6.2 Das natürliche Gelände darf bei Einzelgrundstücken durch Auffüllung der Abgräben nicht wesentlich verändert, sondern nur ausgeschüttet werden. Abnahme sind für Terrassen bis zu einer Aufschüttungshöhe von 0,75 m zulässig.

6.3 Die dargestellte Ortsrandbegrenzung sowie die vorgeschlagene Emissionschutzpflanzung sind entspr. dem Grundordnungsplan zu bepflanzen.

6.4 Im Bereich der privaten Grünfläche ist die Einfriedung vor Gartenhäusern bis max. 15 m² Grundfläche erlaubt.

§ 7 Festsetzungen zum Grünordnungsplan

7.1 Schutz des Oberbodens § 31 BBauG

Mutterboden ist vor Beginn jeder Maßnahme (bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche) abzubauen, in naturnahem Zustand zu erhalten und vor Verfüllung und Vergrößerung zu schützen. Zwischenlagung des Oberbodens gem. DIN 18 300 auf Betten, max. Schichtdicke 2 m.

7.2 Schutz von vorhandenen Gehölzen, Grünflächen und Landschaftselementen

Das Gebiet weist außer den alten Obstbäumen an der südöstlichen Hangkante, einer Pappel in Bereich der ehemaligen Schuttdonnie in Westen und einigen neu gepflanzten Bäumen entlang der S12 keinen Gehölzreichtum auf.

7.3 Sicherstellung des Pflanzensatzes

Gewässerbedarf für Vegetationsflächen

Mindest-Einfriedung

Wuchsklasse I und II

Blume 250 x 250 cm

Solitärgehölze 200 x 200 cm

Mindest-Auftragsschnitt (harte Masse)

Wuchsklasse I und II

Blume 100 cm

Solitärgehölze 75 cm

Pflanzflächen 40 cm

Der Pflanzraum für Bäume in befestigten Bereichen (Platz- und Wegflächen) muß durch einen wasserdurchlässigen Leag (Pflanzsteine) gesichert sein. Die Pflanzung hat entsprechend des Planinzustandes und der Pflanzenschemata zu erfolgen.

7.4 Grünflächen und Begrünung

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Begrünung und Bäume für Begrünungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG

Zur Zusammenfassung der Einzelparzellen und Eingliederung der Grünflächen in die umgebende freie Landschaft wird die Verwendung von standortgerechten Pflanzenschemata vorgeschlagen. Dabei treten grundsätzlich drei unterschiedliche Vegetationsstufen auf:

- Gehölzreife in feuchten Talgrund und entlang des Gewässers (Uferpflanzgrün und Ortsrandbegrünung).

- Gehölzreife entlang der trockenen Hangkanten (Emissionschutz und Ortsrandbegrünung).

- Einzelbäume im Straßenraum, am Ortsrand.

7.4.1 Artenauswahl Standort feuchter Talgrund/Gewässerrand

Bäume: (Lattieren unterstrichen)

Acer pseudo-platanus

Fraxinus excelsior

Quercus pedunculata

Ulmus carpinifolia

Salix alba

Alnus incana

Garrya betulus

Prunus padus

Bergahorn

Esche

Stieleiche

Feldahorn

Silberweide

Gräuel

Hainbuche

Traubeneiche

Sträucher/Hecken:

Cornus alba

Eunomyia europaea

Corylus avellana

Viburnum opulus

Rhamnus frangula

Rhamnus catharticus

Salix repens

Salix cinerea

Hasel

Roter Hartriegel

Präfeldeiche

Stieleiche

Kiefer

Zitterpappel

Halbhorn

Waldleere

Mittelsilber

Vogelkirsche

Reishorn

Salix repens

Salix alba

Hasel

Roter Hartriegel

Waldhorn

Heckenkirsche

Liguster

Heidekraut

Waldschneeball

Scheuch

Pfaffenhutchen

7.4.2 Artenauswahl Standort trockene Hänge/Hänge/Hänge

Bäume:

Fraxinus excelsior

Quercus pedunculata

Ulmus carpinifolia

Salix alba

Alnus incana

Garrya betulus

Prunus padus

Bergahorn

Esche

Stieleiche

Feldahorn

Silberweide

Gräuel

Hainbuche

Traubeneiche

Sträucher/Hecken:

Cornus alba

Eunomyia europaea

Corylus avellana

Viburnum opulus

Rhamnus frangula

Rhamnus catharticus

Salix repens

Salix cinerea

Hasel

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Festsetzung

Radius bei Straßeneinmündungen

Mehrfach

Flachdach

Zu erhaltende vorhandene Bäume

Befohlene Pflanzung (Bäume u. hainartige Gruppierung)

Hainartige Pflanzung entspr. Grünordnungsplan

Zu pflanzende Bäume entspr. Grünordnungsplan

Offene Bauweise

Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig (Wohnhäuser)

nur Hausgruppen zulässig (Wohnhäuser)

nur Hausgruppen zulässig (Wohnhäuser)

Trafostation

20 kV-Kabel mit Leitungsmast

Öffentliche Grünflächen

Gemeinschafts-Stellplätze

Kinderspielfläche

Sichtschutz

Innerhalb des Sichtschutzes dürfen keine Gegenstände höher als 90 cm über Fahrbahn errichtet oder unterhalten werden.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

vorgeschlagene Gebäude

Flurstücknummern

Unterteilung der Straßenverkehrsflächen

Gehweg

Straßenbegrenzung

Fahrbahn

Wasserflächen

Der Bebauungsplan hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 22.11.1989 bis 31.12.1990 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.11.1989.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 7 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 8 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 9 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 10 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 11 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 12 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 13 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 14 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 15 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 16 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 17 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 18 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 19 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 20 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 21 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 22 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 23 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 24 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 25 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 26 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 27 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 28 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 29 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 30 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 31 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 32 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 33 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 34 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 35 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 36 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 37 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 38 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 39 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 40 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 41 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 42 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 43 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 44 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 45 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 46 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 47 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 48 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 49 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 50 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 51 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 52 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 53 BBauG genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde am 22.11.1989, gem. § 2 Abs. 54 BBauG genehmigt.