# Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße"

Lageplan M 1 : 500

## Übersichtslageplan M 1 : 20.000

## Luftbild M 1 : 5.000

Die Gemeinde Kötz erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

# "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 24.03.2026, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 24.03.2026. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2024.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Festetzungen durch Planzeichen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

2.2 0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß § 20 BauNVO

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 o — offene Bauweise

3.2 SD/WO/KWD ZD/PD/FD — Dachformen: Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach oder Flachdach

3.3 ED — nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig

3.4 Baugrenze § 23 BauNVO

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche

**5. Flächen für die Abfallentsorgung**

5.1 Aufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter am Abholtag

**6. Anpflanzung und Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 PFG 1: Pflanzgebot 1

**7. Sonstige Planzeichen**

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

7.2 3m — Maßzahl in Metern

**Zeichnerische Hinweise**

8.1 0/31/1 — Flurstücksgrenze und -nummer

8.2 — vorgeschlagene Grundstücksdimensionierung und -größen

8.3 — vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude

8.4 — temporärer Wendehammer außerhalb des Geltungsbereiches (privatrechtliche Sicherung zur Erschließung über städtebaulichen Vertrag)

8.5 — Abgrenzung des Bauabschnitts 1 (Geltungsbereich) und Bauabschnitts 2 (außerhalb des Geltungsbereiches)

8.6 — bestehende Gebäude im Umfeld, inkl. Hausnummer

8.7 — geplante Erschließung zum Bauabschnitt 2 (außerhalb des Geltungsbereiches)

8.8 — Füllschema der Nutzungsschablone

| WA | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe |
| GRZ 0,4 / GFZ 0,6 | ED |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß |
| Dachform und Dachneigung | Bauweise |

8.9 — bestehende Höhen (Höhensystem DHHN2016)

8.10 — bestehende Versorgungsleitungen unterirdisch mit Bezeichnung

### Textliche Festsetzungen:

01. Festgesetzt wird für das Gebiet innerhalb der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) gemäß § 9 BauNVO.

02. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Stellplätze sowie Zufahrten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

03. Die Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut). Unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen drei maximale Gebäudehöhe um 2,00 m überschreiten.

04. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von Wohngebäuden, Garagen und Carports darf die OK Erschließungsstraße um nicht mehr als 0,3 m über- oder unterschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Höhe des Fahrbahnrands (Bordsteinkante) der geplanten Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

05. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke darf an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße angeglichen werden.

06. GL=20,0 m max. zulässige Gebäudelänge in Meter

07. Pro Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

08. Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohnung auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

09. Durchgehende Gauben sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.

10. Dacheinschnitte sind unzulässig.

11. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben zwei Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.

12. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

13. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel zur Dachfläche in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche zulässig.

14. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

15. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen zu versickern. Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung (Anlage zur Begründung) sowie die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 " Bemessung von Regenrückhalteräumen" sind zu berücksichtigen.

16. Es ist pro Grundstück eine Retentionszistrene von mind. 6 m³ Fassungsvermögen einzubauen.

17. Als Grundstückseinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern und Sockelmauern unzulässig. Zulässig sind senkrechte Holzstaketen-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune jeweils und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

18. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden.

19. Pflanzgebote: Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf privaten Grundstücken

19.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1): Heckenpflanzung umfaulend um das Baugebiet:
Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna ist entlang der Erschließungsstraße im Osten, zur Frühlingsstraße im Süden, zur Hofstelle im Westen, und zu den Nachbargrundstücken im Norden auf privatem Grund eine lückige, einreihige Hecke aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Arten zu wählen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Unter der Hecke ist eine artenreiche Saumvegetation einzusäen. Das Nachbarschafts- und Straßenrecht ist einzuhalten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten. Eine Schnitthecke ist zulässig. Die Hecke darf regelmäßig beschnitten und abschnittsweise alle 10 - 20 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Das Pflanzgebot darf für Zufahrten ausgesetzt werden.

19.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2): Pflanzung mittel- bis großkroniger Bäume je Grundstück:
Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung von Lebensräumen
für Flora und Fauna ist je Baugrundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger, gebietsheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-18 cm) oder ein ortstypischer Hochstamm-Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Nachbarschafts- und Straßenrecht sind zu beachten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten

19.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3): Begrünung von Flachdächern
Flachdächer und flach geneigte Dächer, Garagen und Carports von Neubauten bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung auf Vordächern, Technikflächen und Oberlichtern ist nicht zulässig. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich. Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke und Schaffung von Sekundärlebensräumen auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung durch Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden. Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränschicht aus Drainageschüttgut von 2-4 cm, sowie eine Vegetationstragschicht aus Extensivsubstrat von 15 cm vorzusehen - insgesamt entspricht dies also einer Aufbauhöhe von 17-19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20-30 l/m² (Bemessung nach DIN 1986-100).
Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Sprossen und einer Saatgutmischung anzusäen und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

20. Pflanzliste
PFG 1: Einreihige Hecke um Baugebiet
PFG 2: Baumpflanzungen je Grundstück
PFG 3: Dachbegrünung
A1: Streuobswiese

| Mitten und großkronige Bäume: | | Maßnahme | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | PFG 1 | PFG 2 | PFG 3 | A1 |
| Gespitzter | Acer pseudoplatanus | | X | | |
| Schlitzahorn | Acer platanoides | | X | | |
| Feldahorn | Acer campestre | | X | | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | | X | | |
| Wildäpfelbäume „Nonchos" | Malus sylvestris „Nonchos" | | X | | |
| Felsenbirne „Robin Hill" oder „Lamarck" | Amelanchier arborea „Robin Hill" oder „Lamarck" | X | | | |
| Mirabelle | Prunus cerasifera | | X | | |
| Blutpflaume | Prunus cerasifera „Pissardii" | X | | | |
| Wildkirsche | Prunus avium | | X | | |
| Wildapfel „Red Sentinel" | Malus „Red Sentinel" | | X | | |
| Vogelkirsche | Prunus avium | | X | | |
| Zierkirsche „Schmidt" | Prunus serrulata | | X | | |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | | X | | |
| Elsbeere | Sorbus torminalis | | X | | |
| Mehlbeere | Sorbus aria | | X | | |
| Regionaltypische hochstämmige Obstbäume | | X | | | X |

| Sträucher: | | Maßnahme | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | PFG 1 | PFG 2 | PFG 3 | A1 |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | | X | | |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna | X | | | |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata | X | | | |
| Hartriegel | Cornus sanguinea | | X | | |
| Hasel | Corylus avellana | | X | | |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | | X | | |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare | X | | | |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana | | X | | |
| Schwarze Heckenkirsche | Lonicera nigra | | X | | |
| Liguster | Ligustrum vulgare | X | | | |
| Gew. Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | | X | | |
| Schlehe | Prunus spinosa | | X | | |
| Gewöhnl. Faulbaum | Rhamnus frangula | | X | | |
| Gew. Seidelbast | Daphne mezereum | | X | | |
| Hundsrose | Rosa canina | | X | | |
| Filzt Rose | Rosa tomentosa | | X | | |
| Wolliger Hornstrauch | Cornus sanguinea | | X | | |
| Wildstachelbeere | Ribes uva-crispa | | X | | |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | | X | | |

| Saatgut: | PFG 1 | PFG 2 | PFG 3 | A1 |
|---|---|---|---|---|
| Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung" von Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit Beimischung von Sedumsprossen | | | X | |
| sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig | X | | | |
| Saatgut, z. B. „21 Blütenwiese" von Kiepenkerl, mit Kräutern und Gräsern oder gleichwertig, 100 % Blumen und Kräuter | | | | |
| Saatgut, z. B. „21 Blütenwiese" von Rieger-Hofmann oder gleichwertig, 70 % Blumen und Kräuter, 30 % Gräser | | | | X |
| Saatgut, z. B. „22 Frischwiesenfläche" von Rieger-Hofmann oder gleichwertig, 30 % Blumen und Kräuter, 70 % Gräser | | | | X |
| Saatgut für Schafbeweidung, einer der Sektoren aus Hecken/pflanzung, z. B. „26 Schafbrausen" von Rieger-Hofmann oder gleichwertig | X | | | |

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten:

Äpfel: Klarapfel, Pfirsichroter Sommerapfel, Antonowka, James Grieve, Grahams Jubiläumsapfel, Manks, Wiltshire, Lohrer Rambour, Ernst Bosch, Lanes Prinz Albert, Rieserboiken, Mutterapfel, Fromms Goldrenette, Josef Musch, Borowinka, Crondels, Berner Rosenapfel, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Nordhausen, Ontario, Bohnapfel, Großherzog Fried. v. Baden, Jonathan, Geheimrat Dr. Oldenburg, Zuccalmaglio, Schöner von Herrenhut, Winter-Taffetapfel, Signe Tillisch, Graue Französ. Goldrenette, Kaiser Wilhelm, Blenheim, Boskoop, Welschisner, Brettacher, Champ. Renette, Jakob Fischer

Birnen: Bunte Jullibirne, Jules Guyot, Clapps Liebling, Philippsbirne, Vienne, Poiteau, Pitmaton Herogin, Trévoux, Ulmer Butterbirne, Charneau, Bosc's Flaschenbirne, Clairgeau, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Madame Verté, Kongressbirne, Junkersbirne

Zwetschgen: Lützelsachser, Bühler, Wangenheim, Nancymirabelle, Althans, Hauszwetschge, Ouillins,

Sauerkirschen: Kirkes Pflaume, Große grüne Reneklode, Königin Victoria Pflaume
Schattenmorelle, Köröser Weichsel, Ludwigs Frühe

Süßkirschen: Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm
Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang (StU) 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten
Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze: Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock, Verdunstungsschutz sowie gegen Mausverbiss zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung pro Grundstück zu pflanzen.
Zusätzlich sind im Freiland zu pflanzende Bäume mit einem Verbiss- sowie Wurzelschutz zu versehen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.
Einreihige Hecken sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf Straucharten zu verwenden. Schnitthecken sind zulässig.
Dachbegrünung: Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung" von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges mit Beimischung von Sedumsprossen sowie Stauden von Isatis oder gleichwertig zu verwenden. Alternativ können Substratmatten verwendet werden. Bei Bedarf muss die Ansaat gewässert werden. Die Ansaat gilt als erfolgreich, wenn mindestens 60 % der Fläche bewachsen ist. In Trockenphasen ist die Dachbegrünung regelmäßig zu gießen.
Saatgut: Die artenreichen privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen, auf das Anwalzen ist zu verzichten.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:
Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:
Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreibücke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach dem Anwachsen zu entfernen. Zusätzlich sind Verbiss-, Verdunstungs- und Wurzelschutz mindestens einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.Heckenpflanzungen müssen alle 10 - 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden. Die Abschnitte sollten nicht länger als 10 m sein, alternativ kann auch ein fach- und sachgerechter Pflegeschnitt der einzelnen Sträucher gemacht werden. Dachbegrünung wird extensiv gepflegt. Hierzu muss diese einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden. In Trockenphasen ist die Dachbegrünung zu gießen. Artenreicher Saum ist nach erfolgter Bestandsentwicklung mit einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr zu pflegen. Winterstehen bieten Ansitzwarten für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter. Mulchen ist nicht zulässig, das Mahdgut ist abzufahren Blumenwiesen bzw. extensive Grünlandflächen sind 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Bei Bedarf kann in den ersten drei Jahren im Frühjahr ein dritter Schröpfschnitt durchgeführt werden. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden. Mulchen ist nicht zulässig.

Die externe Ausgleichsfläche muss dauerhaft für die Zwecke des Naturschutzes dinglich gesichert werden. Die Pflege und Entwicklung sind mittels einer Reallast zu gewährleisten. Der Entwicklungszeitraum beträgt 25 Jahre. Die Fläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landratsamt für Umwelt zu melden. Sollte eine Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsfläche über eine Beweidung in Erwähnung gezogen werden, so ist die Fläche durch eine Wolfssicherre Einfriedung zu sichern. Die Einfriedung ist gemäß den Vorgaben des UMS - 62e-U8645.0-2018/36-55 vom 02.02.2024 „Wolfsabweisende Zäunung" zu sichern. Die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger ist zu gewährleistet.

21. Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

22. Es wird auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

23. Zur Minderung schädlicher Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere sind Maßnahmen der "Licht-Leitlinie" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) umzusetzen.
Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß. Es sollen Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist z.B. LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von mindestens 3.000 Kelvin. Die Abstrahlung der Beleuchtung soll nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen.
Zur Reduzierung von Lichtverschmutzung ist auf eine Dauerbeleuchtung der Außen- und Gartenanlagen zu verzichten.

24. Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und im Randbereich mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und regelmäßig zu pflegen.

25. Bei der Gestaltung von Glasfronten sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel-Kollision zu treffen.

26. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Kötz, Obere Dorfstraße 3a während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

27. In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben ist auf eine schichtgerechte Lagerung (Oberboden/Unterboden) und Wiedereinbau des Bodens zu achten.

28. Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichens gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Kötz vom 02.02.2021.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Kötz hat in der Sitzung am 07.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2024 hat in der Zeit vom 21.05.204 bis 24.06.2024 stattgefunden.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.05.2024 bis 24.06.2024 beteiligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2024 wurden die Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 24.03.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde am 29.05.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kötz, den 01.06.2026

S. Ertle
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin Ertle

| | |
|---|---|
| INDEX D | |
| INDEX C | |
| INDEX B | |
| INDEX A | |
| PROJEKT | Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße" Gemeinde Kötz |
| AUFTRAGGEBER | **Gemeinde Kötz**<br>Obere Dorfstraße 3 A<br>89359 Kötz |
| PLANER | **JESTAEDT + PARTNER**<br>**Büro für Raum- und Umweltplanung**<br>Reisingerstr. 13, 80337 München<br>Tel. 089 72467880<br>muenchen@jestaedt-partner.de<br>www.jestaedt-partner.de |
| PLANART | Endfassung |
| BEARBEITET: | St / Schw |
| GEZEICHNET: | St / Schw |
| MASSSTAB: | 1 : 500 |
| | München, 24.03.2026 |
| | 23-040 Baugebiet Kötz |