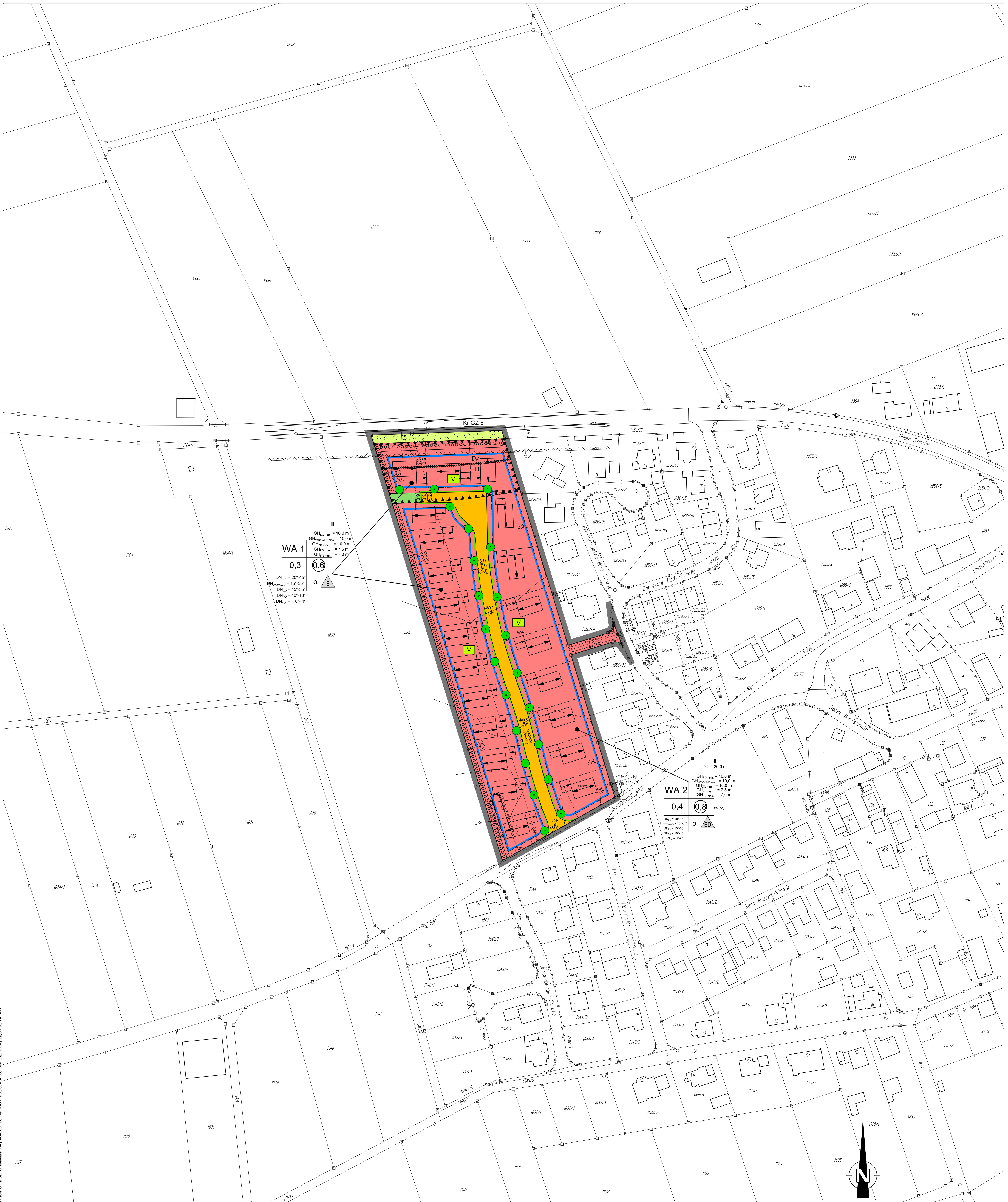
Bebauungsplan
"Wohngebiet Ulmer Straße/Emmenthaler Weg"



"Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKAtG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden."

Lagesystem: Gauß Krüger - Koordinaten 4. Meridianstreifen
Höhensystem: NN - Höhen Status 100

Druckdatum: 05.12.19
DIN A0 (1189x841mm = 1,0 m²)
Dateiname: S:\01050-405-KCK BBP Wohngebiet Ulmer Str._Emmenthaler Weg_Koetz\20 TECHNIK 05\03 TB\AutoCAD\1050_BBP Entwurf.dwg, Layout: A0 1zu1000

Die Gemeinde Kötz erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b 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 Ulmer Staße/Emmenthaler Weg"

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ...., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. Bereich, in dem der Bebauungsplan „Am Ulmer Weg", rechtskräftig seit 19.01.1996, durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird
4. WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

   Zulässig sind:
   - Wohngebäude
   - der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

   Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen.
5. Baugrenze
6. 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.
7. 0,3 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
8. (0,6) — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
9. II — zwei Vollgeschosse als Obergrenze.
10. Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach und Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude
11. DN_{SD} = 20°-45°, $GH_{SD\ max.}$ = 10,0 m — zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
12. $DN_{WD/KWD}$ = 15°-35°, $GH_{WD/KWD\ max.}$ = 10,0 m — zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Walm- und Krüppelwalmdach
13. DN_{ZD} = 15°-35°, $GH_{ZD\ max.}$ = 10,0 m — zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Zeltdach
14. DN_{PD} = 10°-18°, $GH_{PD\ max.}$ = 7,5 m — zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach
15. DN_{FD} = 0°-4°, $GH_{FD\ max.}$ = 7,0 m — zulässige Dachneigungen und maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit Dachform Flachdach
16. 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 höher sein.
17. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von Wohngebäuden, Garagen und Carports darf die OK Erschließungsstraße um nicht mehr als 0,2 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.
18. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke darf an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße angeglichen werden. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
19. GL=20,0 m — max. zulässige Gebäudelänge in Meter

    In WA 2 sind Wohngebäude (Einzel- und Doppelhäuser) mit einer Gesamtgebäudelänge von max. 20,0 m zulässig.
20. Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
21. o — offene Bauweise
22. E — nur Einzelhäuser zulässig
23. ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
24. Pro Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.
25. Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohnung auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
26. Wiederkehre sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfirstrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.
27. Dacheinschnitte sind unzulässig.
28. Die Kniestockhöhe beträgt maximal 1,2 m. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.
29. 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 darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
30. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
31. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel zur Dachfläche in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche zulässig. Ausnahmsweise sind abweichende Abstände zur Dachhaut zulässig.
32. öffentliche Verkehrsfläche
33. Straßenbegrenzungslinie
34. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
35. Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Stellplätze und sonstige Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugensteine, Rasengittersteine, Pflasterbeläge).
36. öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche für künftigen Fuß- und Radweg
37. öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche für künftige Straßenverkehrsflächen
38. Anpflanzen und dauerhafter Erhalt von standortheimischen, hochstämmigen Laub-/Obstbäumen

    Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum pro Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Baumstandorte von der dargestellten Lage ist zulässig.

    Bei Obstbäumen sind hochstämmige Bäume altbewährter lokaler Sorten zu verwenden (vgl. Artenauswahl 1)

Artenauswahl 1
Arten für das Anpflanzen von Obstbäumen (altbewährte Lokalsorten) Pflanzqualität: Hochstämme, 2-3x verpflanzt, StU 10-12 cm

Äpfel	Birnen
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Gute Graue
Coulons Renette	Neue Poiteau
Danziger Kantapfel	Stuttgarter Gaishirtle
Geflammter Kardinal	Oberösterreichische Weinbirne
Korbiniansapfel	Schweizer Wasserbirne
Gravensteiner	Gelbmöstler
Rheinischer Winterambour	
Jakob Lebel	
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Schöner aus Boskoop	
Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen	

Als standortheimische, hochstämmige Laubbäume sind Bäume aus der Artenauswahl 2 anzupflanzen:

Artenauswahl 2
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Holz-Apfel	Malus sylvestris

39. private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

    Im Bereich der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind standortheimische Sträucher der Artenauswahl 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte wird mit mindestens einer Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt.

Artenauswahl 3
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehdorn	Prunus spinosa
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

40. V — Vermeidungsmaßnahme

    Die Baufeldfreimachung ist zum Schutz bodenbrütender Feldvogelarten (bspw. Feldlerche) nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Davor ist die Fläche auf Brutvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zum Ausfliegen und zur vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
41. Als Grundstückeinfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern und Sockelmauern unzulässig. Zulässig sind senkrechte Holzstaketen-/Holzlattenzäune, Stahlzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune jeweils bis 1,2 m Höhe und/oder Heckenpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen.
42. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG
43. III / IV — Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau".

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Ulmer Straße abgewandten Gebäudefassaden (Südfassaden) zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 1059 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
4. geplante Haupt- und Nebengebäude
5. empfohlene Hauptfirsrichtung
6. Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Gebäudelänge, Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform und -neigung	Bauweise

7. Es wird empfohlen Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 5° extensiv zu begrünen.
8. 480,0 — Höhenlinien in Meter über Normalnull (m ü. NN)
9. 480,0 — Höhenkote ungefähre Höhe Fahrbahnoberkante der geplanten Erschließungsstraße in Meter über Normalnull (m ü. NN)
10. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden.
11. Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und im Randbereich mit freiwachsenden, standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und regelmäßig zu pflegen. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntlaubige Arten sollte verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen. Für Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen werden Pflanzen der Artenauswahl 1, 2 und 3 sowie der Artenauswahl „Empfehlung für Hausgärten" empfohlen:

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgärten"

Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	Buddleia davidii
heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren)	

12. Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

    Als „schutzbedürftige Räume" innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

    Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

    Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.
13. 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.
14. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden (vgl. Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung). Ist eine Versickerung nicht möglich, soll mittels technischer Lösungen (z. B. Zisternen, Stauraumkanal, Installation einer flächenhaften Rigole unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) eine geeignete Regenrückhaltung und zeitverzögerte Einleitung in den öffentlichen Kanal erfolgen. Dabei sind die Anlagen so auszugestalten, dass sie den für die Rückhaltung erforderlichen Volumenanteil selbstständig durch langsame Teilentleerung nach dem Regenereignis freigeben. Das Rückhaltevolumen soll mindestens 1/3 betragen, das nutzbare Volumen 2/3. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage der Begründung sind zu beachten.
15. In Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben ist auf eine schichtgerechte Lagerung (Oberboden/Unterboden) und Wiedereinbau des Bodens zu achten.
16. anbaufreier Streifen an Kreisstraßen GZ 5 gemäß Art. 23 BayStrWG

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

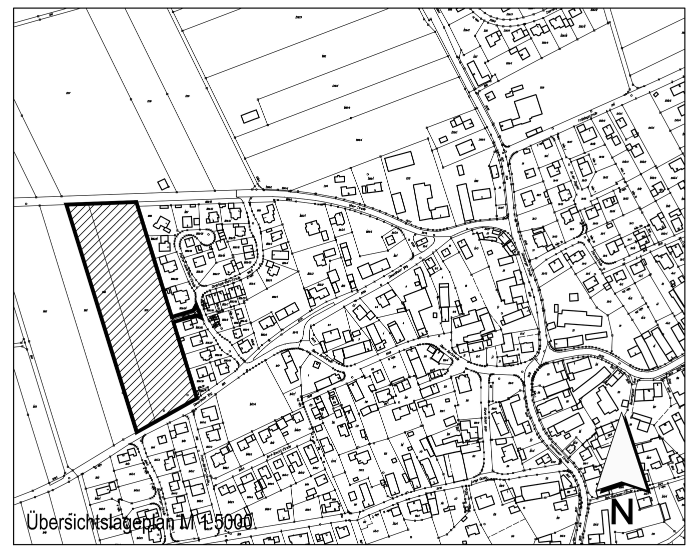
Kötz, den ....
(Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am ....

Kötz, den ....
(Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kötz, den ....
(Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeisters



Übersichtslageplan M 1:5000

INDEX C
INDEX B
INDEX A

PROJEKT
Bebauungsplan
"Wohngebiet Ulmer Straße/
Emmenthaler Weg"

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Kötz
Obere Dorfstraße 3 A · 89359 Kötz
Tel.: 082212070 - 0
info@vg-koetz.de · www.gemeinde-koetz.de

PLANER
Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART
Bebauungsplan
Entwurf

BEARBEITET:	MM	03.12..2019
GEZEICHNET:	HL	03.12..2019
GEPRÜFT:		
MASSSTAB:	1 : 500	

1050-405-KCK