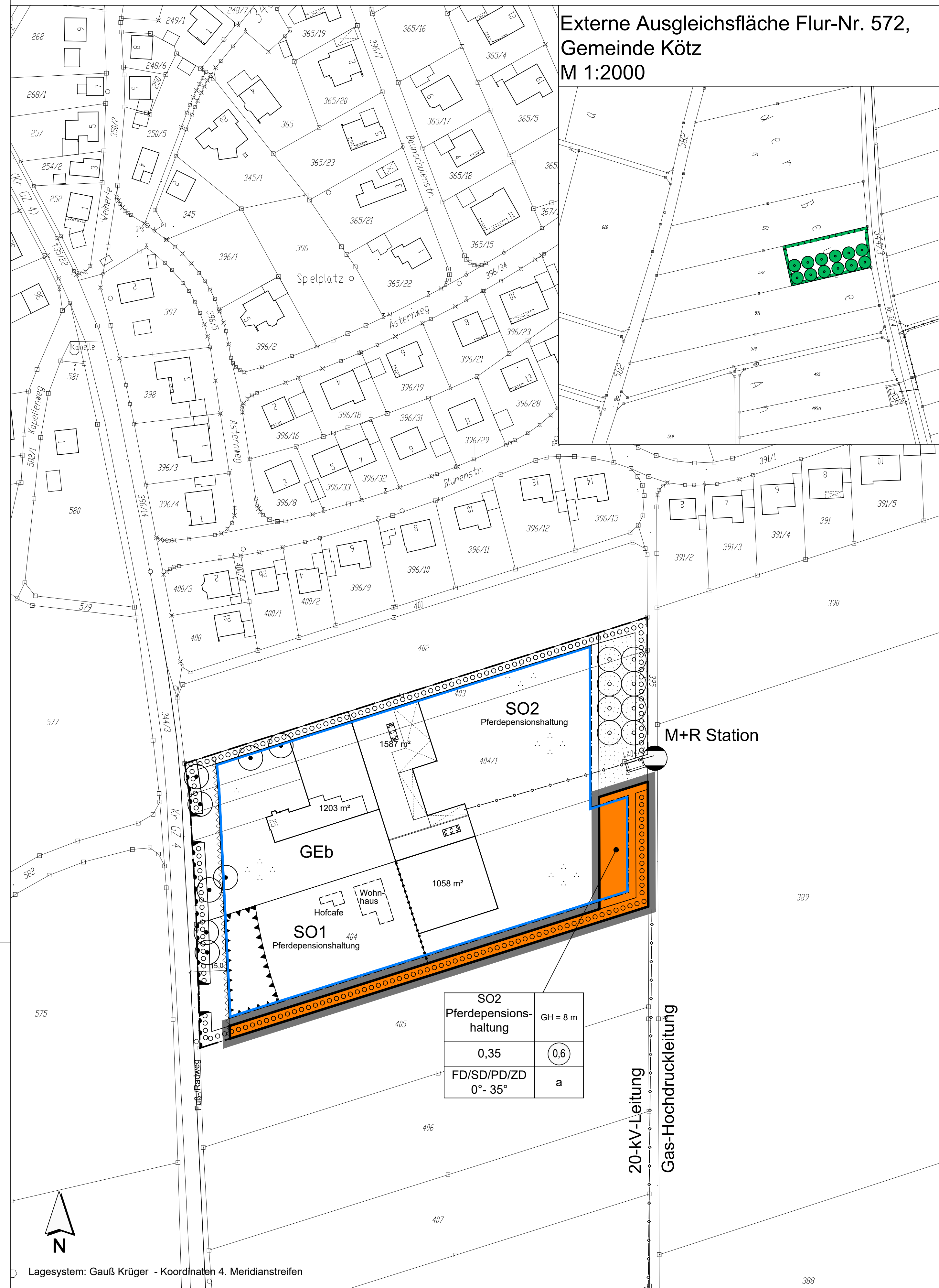


# Bebauungsplan, "Renzhofer Gelände - 1. Änderung" im OT Großkötz, Gemeinde Kötz



Die Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## "Renzhofer Gelände - 1. Änderung" im OT Großkötz, Gemeinde Kötz

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krummbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Die durch den vorliegenden Bebauungsplan geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans „Renzhofer Gelände“ vom 30.07.2010 treten außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplans „Renzhofer Gelände“ vom 30.07.2010 haben weiterhin Gültigkeit.
- Durch die folgenden Festsetzungen wird der Bebauungsplan „Renzhofer Gelände“ geändert:
- Maßzahl in Metern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Renzhofer Gelände“, rechtskräftig seit 30.07.2010 der mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans im Überschneidungsbereich aufgehoben wird.
- SO2** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Pferdepensionshaltung mit Nummerierung  
Als Art der baulichen Nutzung sind im SO1 folgende Gebäude und bauliche Anlagen zulässig:
  - Stallungen
  - Koppeln
  - ein Wohnhaus
  - ein Hofcafé
  - Stellplätze
  - der Zweckbestimmung funktional zugeordnete Nutzung wie z.B. Streichelzoo, Kinderspielplatz usw.
 Als Art der baulichen Nutzung sind im SO2 folgende bauliche Anlagen zulässig:
  - Stallungen
  - Koppeln
- 0,35 Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- 0,6 Geschosflächenzahl
- GH = 8 m Maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter. Bezugshöhe ist das Niveau der Kreisstraße GZ 4.  
Im Ausnahmefall dürfen Sonderbauwerke (bauliche bzw. technische Anlagen wie Antennen, Kamine u.ä.) max. 5 m höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sein.
- a abweichende Bauweise  
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- FD/SD/PD/ZD 0° - 35° Flachdach/Satteldach/Pultdach/Zeltdach mit zulässiger Dachneigung  
Dächer mit einer Dachneigung bis 10° gelten als Flachdächer.
- Baugrenze  
Stellplätze/Zufahrtswege sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird Folgendes fest gesetzt:  
Externe Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr.572, Gemarkung Großkötz innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:  
**Entwicklungsziel**
  - Obstbaumweise mit intensiv gepflegtem Grünland im Unterwuchs.**Pflegemaßnahmen**
  - Erhalt des Baumbestandes
  - Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen.
  - Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl an Bäumen zu pflanzen.
  - Ansaat mit artenreicher Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Saatgutmischung 01 „Blumenwiese“ oder vergleichbarer Anbieter/ Saatgutmischung).
  - Im Ansaatjahr gezielte Pflegeschnitte, anschließend 2-3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September).
  - Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz.
 Der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche hat durch Grundbucheintrag o.ä. zu erfolgen. Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan zu konkretisieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie sind innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.
- Baum zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten  
Entlang der östlichen und südlichen Eingrünung ist zu den benachbarten Grundstücken für Bäume ein Pflanzabstand von 4 m und für Sträucher von 2 m einzuhalten.
- Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen haben an den äußeren Rändern des Plangebietes einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Am Südrand des Plangebietes beträgt der Mindestabstand 5 m. Die Flächen vor und hinter den Einfriedungen sind gemäß den Pflanzvorschriften zu bepflanzen. Zaunsockel sind unzulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche muß ein Spalt von mindestens 15 cm verbleiben.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der privaten Grundstücksfläche zu versickern.
- Private PKW-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

### 18. Pflanzliste:

<b>Sträucher:</b>	
Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Haselnuß	corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	eumonymus europaeus
Schlehe	prunus spinosa
Faulbaum	rhamnus frangula
Kreuzdorn	rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Wolliger Schneeball	viburnum lantana
Liguster	ligustrum vulgare
Gew. Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Heckenrose	rosa canina
Saalweide	salix caprea

Ein Verschieben der gemäß standortbezogenem Planzeichen festgesetzt zu pflanzenden Bäume ist zulässig, sofern die in der Planzeichnung enthaltener Gesamtzahl der Baumstandorte beibehalten wird.

19. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindest-Pflanzqualität bei Bäumen beträgt:  
Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm (bei Obstbäumen 10 - 12 cm)  
Die Mindest-Pflanzqualität bei Sträuchern beträgt:  
60 - 100 cm, 2 - 5 Triebe

20. in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 und im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen für die nachfolgend angegebenen Bezugsflächen pro Quadratmeter Baugebietfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_{w}$ ) nicht überschreiten:

Baugebiet	IFSP (dB(A)/m <sup>2</sup> )		Bezugsfläche (m <sup>2</sup> )
	tags (6:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	
GE	60	47	4693 m <sup>2</sup>
SO1	57	42	3945 m <sup>2</sup>
SO2	60	43	9769 m <sup>2</sup>

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im Sondergebiet SO2 nicht zulässig.  
Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996), (Oktober 1999) unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, einer Höhe der Emissionsquellen von 2,00 m über Gelände sowie eines Raumwinkelmaßes  $k_a$  von 0 dB(A).

### HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- anbaufreier Streifen entlang der Kreisstraße GZ 4 (mit 15 m Breite)
- geplante Gebäude
- Nutzungsschablone Schema  

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Dachform mit Dachneigung	Bauweise
- Im Bauantrag bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung wird der Nachweis gefordert, dass die für die Sondergebiete bzw. das Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch den geplanten Betrieb der entsprechenden Vorhaben nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche der geplanten Nutzungen dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern und an das Bayerische - Ökofachkataster zu melden.
- Hauptversorgungsleitung  
In dem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 402 ist mit verstärkt auftretenden Geruchsmissionen aus der Pferdepensionshaltung zu rechnen. Daraus können besondere Anforderungen bei einer späteren baulichen Entwicklung entstehen.

Folgende Festsetzungen des seit 30.07.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Renzhofer Gelände", Ortsteil Großkötz, werden unverändert übernommen und nur der Übersichtlichkeit halber mit dargestellt:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GEB** Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- private Grünfläche
- Baum zu pflanzen
- Baum zu erhalten
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Einfahrtbereich
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

In der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind innerhalb von Baulflächen mit schützenswerter Nutzung zur Tag- und Nachtzeit Fensteröffnungen ruhebedürftiger (Schlaf- und Kinderzimmer) und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an den straßenverkehrsleisamtbewandten Nordost- und Ostfassaden anzuordnen. Ist eine Orientierung im Einzelfall nicht möglich, ist die Anordnung der Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume an Straßen zugewandten Fassaden nur zulässig, wenn die Fenster den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 genügen. Zusätzlich ist an diesen Fassaden die Anordnung der Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit nur zulässig, wenn eine Belüftung der Räume unter Aufrechterhaltung des erforderlichen Lärmschutzes gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 gewährleistet ist (Einbau von Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungsanlagen).

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Kötz hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Bebauungsplan "Renzhofer Gelände - 1. Änderung" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Kötz öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

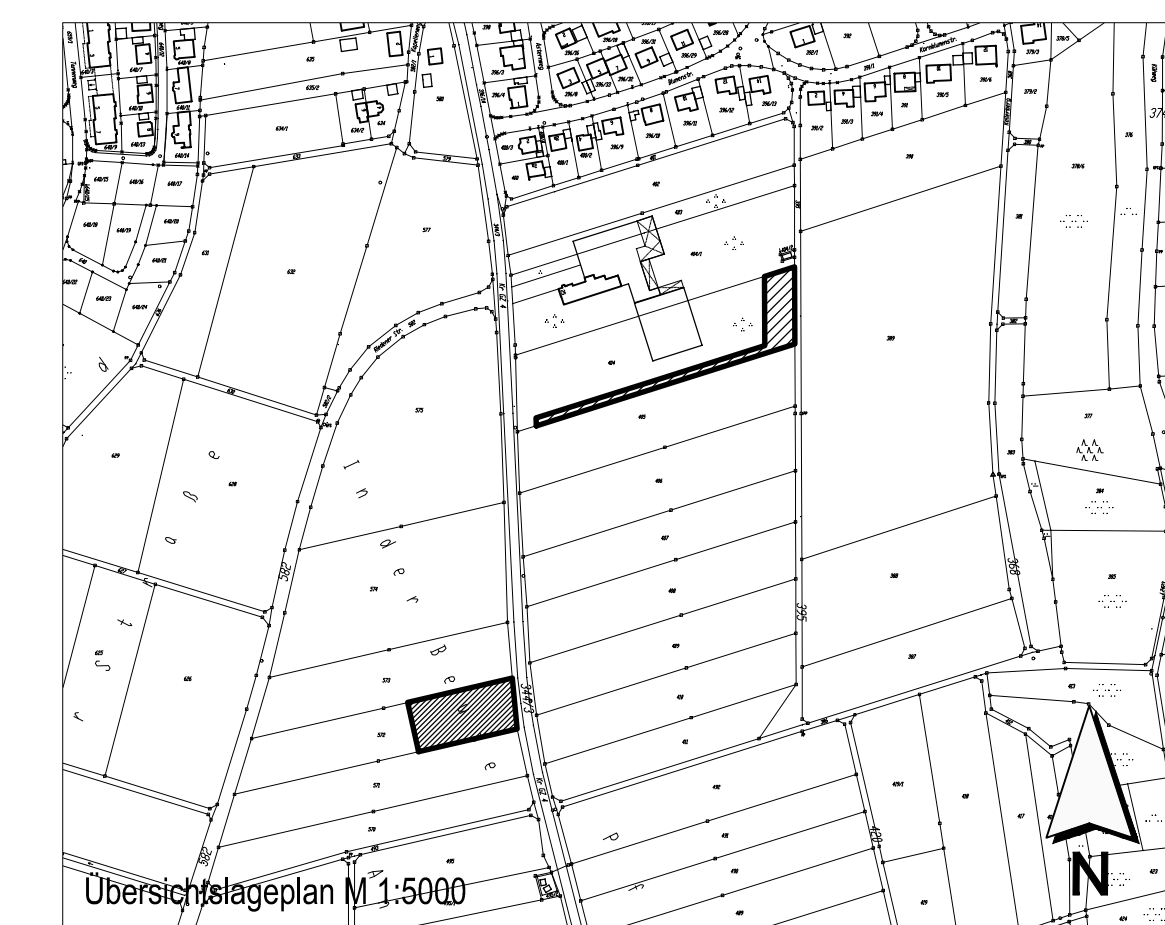
Kötz, den ..... (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am ..... (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Kötz, den ..... (Siegel) Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zum den Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 der 1. Bürgermeisterin



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	

## Bebauungsplan "Renzhofer Gelände - 1. Änderung" im OT Großkötz, Gemeinde Kötz

AUFTRAGGEBER: **Herr Holger Siepert**  
Ichenhauser Straße 27  
89359 Kötz

PLANNER: **Kling Consult GmbH**  
Burgauer Str. 30 - 86381 Krummbach  
Tel.: +49 8282 994 - 0 Fax: +49 8282 994 - 110  
KC@klingconsult.de - www.klingconsult.de

PLANVIRT	BEARBEITET:	WT	14.09.2021
	GEZEICHNET:	BSW	14.09.2021
	GEPRÜFT:		
	MASSSTAB:	1:1000	

Entwurf 3572-405-KCK