

BEBAUUNGSPLAN

mit Grünordnung

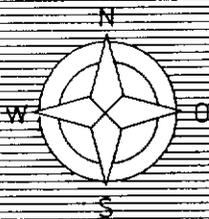
"ZELLERTAL"

DECKBLATT NR. 13

STADT: KÖTZTING

LANDKREIS: CHAM

REG.-BEZIRK: OBERPFALZ



MASSTAB 1:1000

PRÄAMBEL

B.Nr. 12.1.16.11
Bestandschrift: "07.08.98"
Sg. 50.1 (H. Schmidbauer)

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1

Die Bebauungsplanänderung "Zellertal" (Deckblatt Nr. 13) in der Fassung vom 17.06.1998 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 13) - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Kötzting, den 10.08.1998

STADT KÖTZTING

Ludwig
Erster Bürgermeister



Gez.	20.11.1997	Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Jahre 1997 Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.
Gepr.		
Ges.		Kötzting, den 20.11.1997 geändert am 17.06.1998
Geänd.	17.06.1998	
		Architektur-Ing.-Büro Michael Serwuschok Dist.-Ing. (FH) Architekt 93446 Kötzting • Metzstr. 3 93446 Kötzting • Postfach 300 Tel./0941/1773 • Fax 4915

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 09.12.1997 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 13) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Kötzing, den 10.08.1998

STADT KÖTZING

Ludwig
Erster Bürgermeister



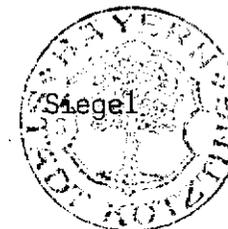
2. Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 13) in der Fassung vom 20.11.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.1998 bis 05.05.1998 öffentlich ausgelegt.

Kötzing, den 10.08.1998

Stadt Kötzing

Ludwig
(1. Bürgermeister)



3. Satzung:

Die Stadt Kötzing hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.07.1998 die Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 13) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.1998 als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 10.08.1998

Stadt Kötzing

Ludwig
(1. Bürgermeister)



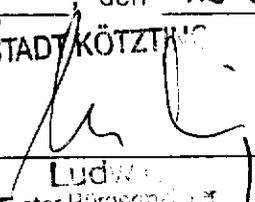
4. Inkrafttreten:

Die Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 13) wurde am 07.08.1998 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 13) mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Rathaus Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 13) in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Kötzing den 10.08.1998
STADT KÖTZING

Ludwig
Erster Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 NUTZUNGSARTEN:

0.0.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990
GRZ = 0,4

0.1 BAUWEISE:

0.1.1 offene Bauweise

0.2 EINFRIEDUNG:

0.2.1 straßenseitig: Holzlattenzaun max. 1,0 m hoch. Als Fundamentierung nur Punktfundamente zulässig.

rückwärtig u. seitlich: Holzlattenzaun od. grüner Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch. Als Fundamentierung nur Punktfundamente zulässig.

0.3 HAUPTGEBÄUDE:

0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Ziffer 2.1

0.3.2 E + I:

Dachform:	Satteldach 28° - 38°, Pultdach in Form von Wintergärten oder Anbauten zulässig
Dachdeckung:	Ziegeldach
Dachgauben:	zulässig (nur im inneren Drittel der Dachfläche)
Kniestock:	---
Ortgang ohne Balkon:	max. 0,80 m
Ortgang mit Balkon:	max. 1,25 m
Traufe ohne Balkon:	max. 1,00 m
Traufe mit Balkon:	max. 1,25 m
Wandhöhe:	max. 6,10 m
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m. Den Sockel farblich nicht von der Fassadenfarbe absetzen.

0.3.3 E + I + DG:

Dachform:	Satteldach 28° - 38°, bzw. wie 0.3.2
Dachdeckung:	Ziegeldach
Dachgauben:	zulässig, bzw. wie 0.3.2
Kniestock:	max. 0,75 m
Ortgang ohne Balkon:	max. 0,80 m
Ortgang mit Balkon:	max. 1,25 m
Traufe ohne Balkon:	max. 1,00 m
Traufe mit Balkon:	max. 1,25 m
Wandhöhe:	max. 6,80 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m. Den Sockel farblich nicht von der Fassade absetzen.

0.3.4 Nebengebäude: Nebengebäude (Garagen) sind in Gestaltung, Putzart und farblicher Abstimmung dem Hauptgebäude anzupassen. Wandhöhe nicht über 2,75 m ab natürlichem Gelände. Dachform und Dachneigung sind mit dem Hauptgebäude abzustimmen bzw. in die Dachform des Hauptgebäudes einzuschiffen. Sonstige Nebengebäude wie Gartengeräte, Holzlege und überdachte Freisitze sind nur in Verbindung mit der Garage zulässig. Garagen und Nebengebäude sind nur an den im Plan festgelegten Stellen zulässig. Außerhalb der bebaubaren Flächen sind keine Nebengebäude erlaubt.

0.3.5 Die textlichen Festsetzungen, soweit sie in der Deckblattänderung nicht berücksichtigt sind, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zellertal".

0.4 ÄUSSERE GESTALTUNG:

0.4.1 Die Wohngebäude sowie Nebengebäude sollen eine Putzfassade erhalten. Die Farbgestaltung soll auf helle Farbtöne beschränkt sein. Die Holzverschalung soll in hellen Brauntönen, bzw. naturbelassen ausgeführt werden.

0.5 ABSTANDSFLÄCHEN:

0.5.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

0.6 WERBEANLAGEN:

0.6.1 Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" nur zulässig, an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen, sowie metallisch glänzende Flächen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß vom max. 0,60 m² zu beschränken.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7 STÜTZMAUERN UND AUFSCHÜTTUNGEN:

0.7.1 Stützmauern max. 1,0 m als Trockenmauer, Auffüllungen oder Terrassierungen sind bis max. 0,50 m zulässig. Die Böschungen sind weitläufig anzuplanieren.

0.8 BEPFLANZUNG:

0.8.1 Die Bepflanzung wird im Bebauungsplan, M = 1 : 1000, gesondert festgelegt und erläutert.

0.8.2 Offene Vorgärten (privat):

Die Bepflanzung der Gärten und privaten offenen Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obsthochstämmen (z.B. Walnuß) erfolgen. Je 150 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl:

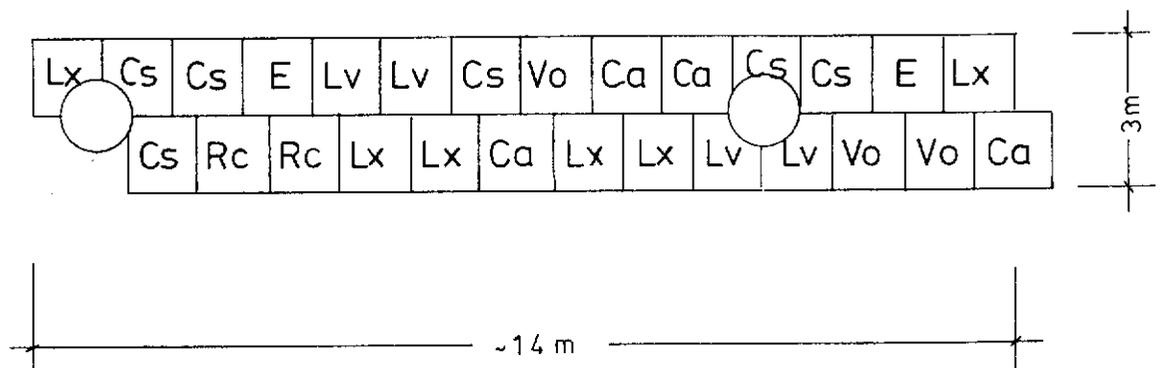
Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Obsthochstämmen, Linde
Sträucher: Haselnuß, Heckenkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Schneeball, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Holunder, Schneebeere.

0.8.3 Stellplatzeingrünung:

Die Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze sind mit 1-reihigen, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

0.8.4 Pflanzschema / Pflanzenliste:

Pflanzschema für die östliche und südliche Eingrünung des Bebauungsgebietes.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Artenzusammenstellung: (für Bebauungsgebietseingrünung)

a) Baumarten:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Linde	-	Tilia cordata
Buche	-	Fagus sylvatica
Eiche	-	Quercus robur
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

b) Sträucher:

Lx = Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum	20 %
Cs = Hartriegel	-	Cornus sanguinea	20 %
E = Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea	10 %
Vo = Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus	10 %
Lv = Liguster	-	Ligustrum vulgare	15 %
Ca = Haselnuß	-	Corylus avellana	10 %
Rc = Wildrosen	-	Rosa canina	15 %

0.8.5 Bepflanzung der Nebengebäude:

Die sichtbare Wandfläche der Nebengebäude in Bereich der östlichen Randbepflanzung soll mit heimischen Kletterpflanzen bewachsen werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Wohnbauflächen:



Allgemeines Wohngebiet nach § 4
Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 Zahl der Vollgeschoße: (geplantes Gebäude mit eingetragener Geschößzahl, Mittelstrich = Firstrichtung)



als Höchstgrenze:
Erdgeschoß und Obergeschoß



als Höchstgrenze:
Erdgeschoß, Obergeschoß und ausge-
bautes Dachgeschoß



Gemeinschaftsgarage, Nebengebäude

3. BAUGRENZEN:



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN:



Stellplätze (versickerungsfähig aus-
führen)

5. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:



private Grünflächen (offene Vorgärten)



Bäume u. Sträucher (neu zu pflanzen)



Eingrünung des Baugebietes
(privat)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

6.1



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches

6.2

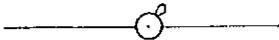


Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
(Zufahrt versickerungsfähig aus-
führen)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

7. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

7.1 Festpunkte:

7.1.1  Polygonpunkt, zugleich Grenzpunkt

7.2 Grenzen und Grenzpunkte:

7.2.1  Grenzstein

7.2.2  Flurstücksgrenze

7.3 Straßen und Wege:

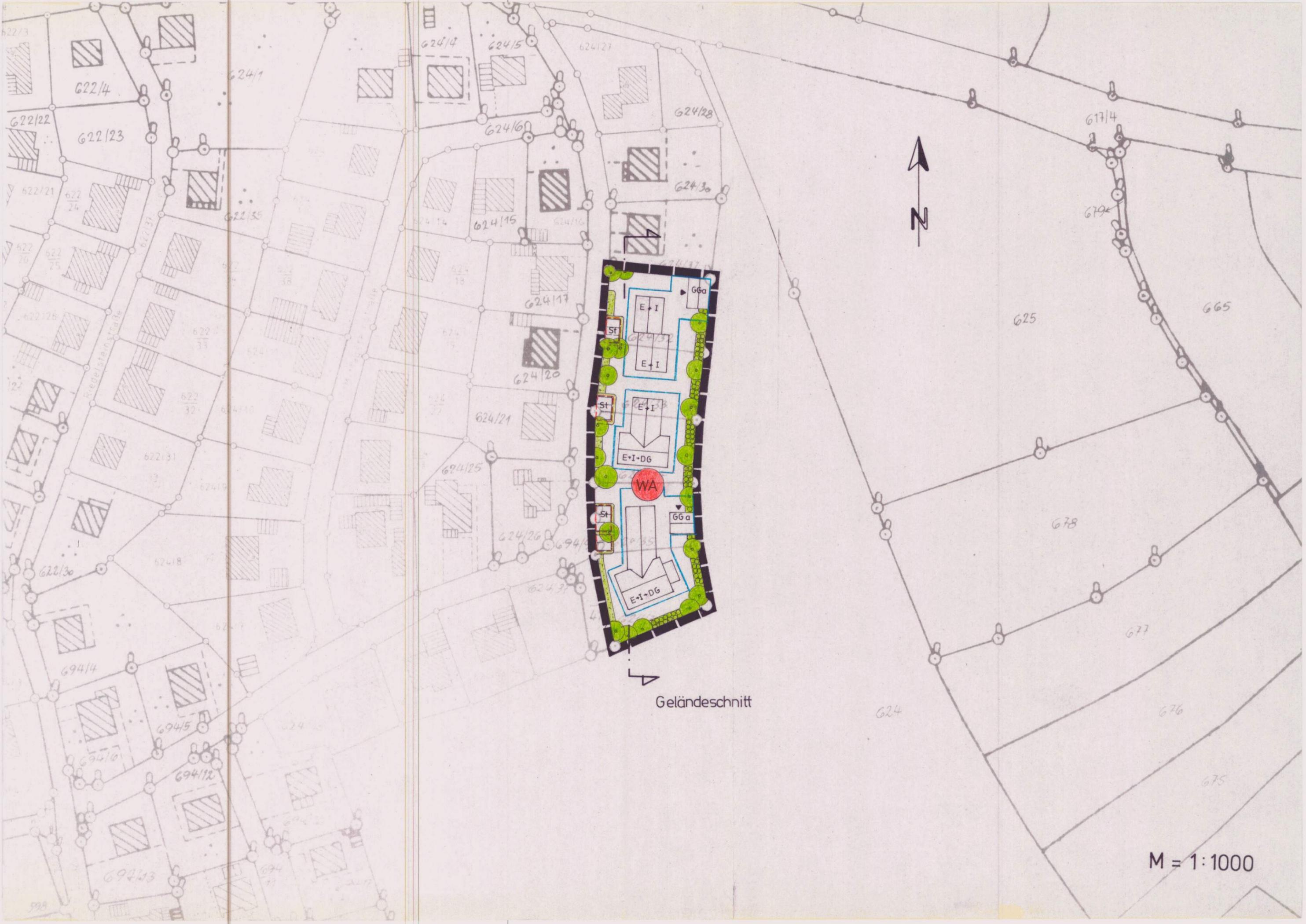
7.3.1  abgemarkter Weg

7.4 Verschiedenes:

7.4.1 *624/32* Flurstücksnummern



Übersichtslageplan M=1:5000



Geländeschnitt

M = 1:1000

622/4

624/1

624/4

624/5

624/27

624/28

622/23

624/6

624/30

622/21

622/55

624/14

624/15

624/16

622/24

622/25

622/26

622/33

622/32

622/31

622/30

624/18

624/19

624/25

624/21

624/20

624/17

624/18

624/15

624/14

624/6

624/5

624/4

677/4

679

625

665

678

677

676

675

624

694/4

694/5

694/6

694/12

694/13

694/14

599

Geländeschnitt

m = 1:250

