



Nutzungsschablone
hofställe, scheune, erweiterung

SO sport, gesundheit, kultur	E, E+I, E+I+DG, U+E, U+E+DG
max. 0,8	max. 2,4
o	SD PD ZD

nutzungsschablone
wohnhaus

SO sport, gesundheit, kultur	E+I
max. 0,4	max. 1,2
o	SD

Nutzungsschablone
Reitanlage

SO sport, gesundheit, kultur	E
max. 0,8	max. 2,4
a	SD PD

SO
SGK

schemaschnitt

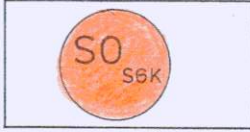


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Sonderbauflächen:

1.1.1



Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990,
Sport, Gesundheit + Kultur

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 Zahl der Vollgeschosse: (geplantes Gebäude mit eingetragener Geschosshöhe, Firststrichung parallel zum Mittelstrich)

2.1.1

E

als Höchstgrenze:
1 Vollgeschoß

2.1.2

E+I

als Höchstgrenze:
2 Vollgeschosse

2.1.3

E+I+DG

als Höchstgrenze:
2 Vollgeschosse
Dachgeschoßnutzung zulässig (kein Vollgeschoß)

2.1.4

U+E

als Höchstgrenze:
1 Untergeschoß + 1 Vollgeschoß

2.1.5

U+E+DG

als Höchstgrenze:
1 Untergeschoß + 1 Vollgeschoß
Dachgeschoßnutzung zulässig (kein Vollgeschoß)

2.1.6

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise (a,o)	Dachform (SD, PD, ZD)

a = abweichende Bauweise, wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO 1990,
max. zulässige Baukörperlänge = 65 m

o = offene Bauweise

SD = Satteldach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZE:

3.1

a

abweichende Bauweise, wie offene Bauweise
nach § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, max. zulässige
Baukörperlänge = 65 m

3.2


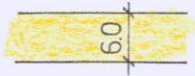

o

offene Bauweise

3.3

Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHE:

- 4.1  Gemeindestraße
- 4.2  Fahrbahn privat, versickerungs-f. Material
- 4.3  private Stellplätze, aus versickerungs-fähigem Material (PKW bzw. LKW)

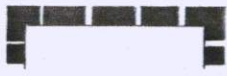



5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

- 5.1  best. Bäume u. Sträucher, zu erhalten
- 5.2  neu zu pflanzende Bäume u. Sträucher, privat
- 5.3  öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- 5.4  private Grünfläche, Wiese
- 5.5  Parkanlage
- 5.6  Biotopkartierung, Bayern Flachland
- 5.7  Biotop Neuanpflanzung
- 5.8  Sportliche Anlagen

6.0 WASSERFLÄCHEN:

- 6.1  Fischteich (neu)


7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2  Eingang bzw. Zufahrt
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4  Garagen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

8.0 KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

8.1 Festpunkte:

8.1.1  Polygonpunkt, zugleich Grenzpunkt

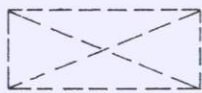
8.2 Grenzpunkte und Grenzen:

8.2.1  Grenzstein


8.2.2  Flurstücksgrenze, Uferlinie

8.3 Bauwerke:

8.3.1  Wohngebäude + Nebengebäude (best.)

8.3.2  überdeckter Hofraum (Lichthof),
offene Halle, Durchfahrt, etc.

8.4 Straßen und Wege:

8.4.1  nicht abgemarkter Weg

8.4.2  abgemarkter Weg

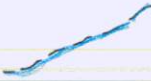
8.5 Gewässer:

8.5.1



Bauchlauf (Sollerbach), bzw.
Wasserlauf (Pfeilrichtung = Fließ-
richtung)

8.5.2



Wasserlauf verrohrt
(im Bereich Straßendurchführung)

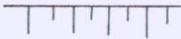
8.6 Verschiedenes:

8.6.1

896

Flurstücknummern

8.6.2



Böschung

8.6.3



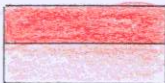
Höhenschichtlinien

8.6.4



Obstwiese

8.6.5



geplante Bebauung

8.6.6



Wasserhydrant:

Die Hydranten sind im Abstand von 80-100 m zu errichten. Im Umkreis von 300 m muss gewährleistet sein, dass die Wassermenge von 108 m³/h aufrechterhalten wird (Zulauf 150); insbesondere ist das "Merkblatt Bebauungsplan" für den sicherzustellenden Feuerschutz (Art 1 Bay FwG) zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 NUTZUNGSART:

0.0.1 Sondergebiet "Sport, Gesundheit + Kultur" nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990

0.1 BAUWEISE:

- 0.1.1 offene Bauweise, bei geplanten Gebäuden und bei Bestand
0.1.2 abweichende Bauweise - wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlänge bis max. 65 m, im Bereich der Reithalle bzw. -anlage.

0.2 FIRSTRICHTUNG:

0.2.1 Die Firstrichtung ist jeweils parallel zur Gebäudelängsrichtung anzuordnen.

0.3 EINFRIEDUNG:

0.3.1 Art, Ausführung u. Höhe: Sondergebiet
Einzäunung nur bei Gebäuden zulässig, max. Abstand zur Grundstücksgrenze 5 m. Grünummantelte Maschendrahtzäune oder Holzlattenzäune max. 1,0 m hoch zulässig. Zäune sind mit heimischen Arten zu hinterpflanzen. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig, es sind nur Punktfundamente erlaubt.
Pferdekoppeln: Einzäunung mit Rundhölzern, ca. ϕ 10 cm, max. 1,70 m hoch als Pfosten in Abständen, dazwischen 2x waagrechte Rundhölzer in 2 Felder unterteilt.

0.4 GEBÄUDE:

0.4.1 Sondergebiet:

E:

Fassade:

Dachform:

Dachdeckung:

Dachneigung:

Dachgauben:

Dachüberstand:

Wandhöhe:

Reitanlage

Außenwand verputzt, helle Farbtöne; Holzkonstruktion bzw. Verschalung sind zulässig
Satteldach

rote u. mittelbraune Ziegeldächer

20 - 30°

unzulässig

Ortgang max. 50 cm - Traufe max. 80 cm

max. 6,0 m ab natürl. Gelände

E:

Fassade:

Dachform:

Dachdeckung:

Dachneigung:

Dachgauben:

Dachüberstand:

Wandhöhe:

Hallenbad/Cafeteria + Verbindungsflur (VF)

Außenwände, z.T. verputzt (heller Farbton)
ansonsten verglast

Sattel-, Zelt-, Pultdach

rote u. mittelbraune Ziegeldächer,
Blech bei Zelt-, Pultdach zulässig

20 - 30°

unzulässig

Ortgang max. 30 cm - Traufe max. 80 cm

max. 5,50 m bei Hallenbad/Cafeteria,
max. 3,50 m bei Verbindungsflur ab
OK natürl. Gelände

E + I + DG:

Fassade:

Dachform:

Dachdeckung:

Dachneigung:

Dachgauben:

Hofstelle + Stall/Scheune (1. OG: kultur. Zwecke)

Außenwand verputzt, helle Farbtöne, Holzkonstruktion bzw. Verschalung sind zulässig
Satteldach

rote u. mittelbraune Ziegeldächer

25 - 35°

ab 30° zulässig (stehend max. Ansichtsfläche
1,5 m², nur im inneren Drittel der Dachfläche zulässig)

Dachüberstand: Ortgang max. 80 cm - Traufe max. 1,0 m
Wandhöhe: max. 7,75 m talseitig ab natürl.
Geländeoberkante

U + E / U + E + DG:

Hofstelle - Zwischenbau

Fassade: Außenwand verputzt, helle Farbtöne
Dachform: Satteldach
Dachdeckung: rote u. mittelbraune Ziegeldächer
Dachneigung: 25 - 35°
Dachüberstand: Ortgang max. 50 cm - Traufe max. 80 cm
Wandhöhe: max. 9,50 m über natürl. Geländeoberkante

E + I:

Wohnhaus

Fassade: Außenwand verputzt, helle Farbtöne, Holz-
konstruktion bzw. Verschalung sind zulässig
Dachform: Satteldach
Dachdeckung: rote u. mittelbraune Ziegeldächer
Dachneigung: 18 - 30°
Dachgauben: ab 30° zulässig
Dachüberstand: Ortgang max. 80 cm - Traufe max. 100 cm
Wandhöhe: 8,00 m ab natürl. Gelände

Garagen u. Nebengebäude: Nebengebäude (Garagen, etc.) sind in Gestal-
tung, Putzart u. farblicher Abstimmung dem
Hauptgebäude anzupassen. Wandhöhe max. 3,50 m
ab natürl. Geländeoberkante. Garagen u.
Nebengebäude sind nur innerhalb der vorge-
schriebenen Baugrenze zulässig.

0.5 WERBEANLAGEN:

0.5.1 Werbeanlagen dürfen nur für die im Sondergebiet befindlichen Ein-
richtungen angeordnet werden. Fremdwerbung ist unzulässig. Einzel-
buchstaben max. 0,50 m Höhe. Kein Wechsellicht - keine grellen Farben.
An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 3 m² zulässig,
als Standreklame darf die max. Fläche von 5 m² nicht überschritten
werden. Die Beschilderung ist mit der Stadt Kötzing abzustimmen.

0.6 HYDRANTENNETZ:

0.6.1 Ein Hydrantennetz ist im Sondergebiet vorhanden. Der vorgeschriebene
Abstand der Hydranten ist in diesem Gebiet gewährleistet. Bei Mehr-
bedarf ist dies mit dem KBI bzw. der örtlichen Feuerwehr zu klären.

0.7 ABSTANDSFLÄCHEN:

0.7.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der Fassung aus
dem Jahre 2000.

0.8 STÜTZMAUERN:

0.8.1 Die Wandfläche der best. Stützmauern sind mit Naturstein zu ver-
blenden oder mit Kletterpflanzen zu begrünen. Stützmauern sind
in Form von Trockenmauern aus Natursteinen, max. 1,0 m hoch,
zulässig.

0.9 GELÄNDEGESTALTUNG:

0.9.1 Geländeaufschüttungen und -Abgrabungen sind harmonisch dem ursprüng-
lichen Gelände anzupassen, max. Höhe 0,80 m.

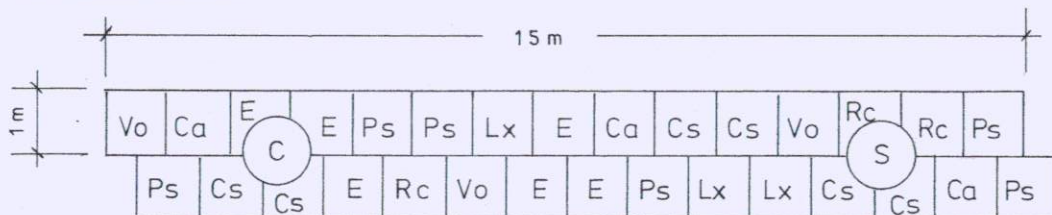
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplanes "Landsitz Gut Ulmenhof - Bonried" wird gemäß der Verpflichtung des BauGB § 1 auf der Grundlage des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 3 Abs. 2 erstellt.

Ziele des Grünordnungsplanes:

- Einbindung der Gebäude und Verkehrsanlagen in die umgebende Landschaft
- Berücksichtigung landschaftlicher Strukturen bei der Gestaltung
- Schutz und Erhalt angrenzender Gehölze und Waldränder

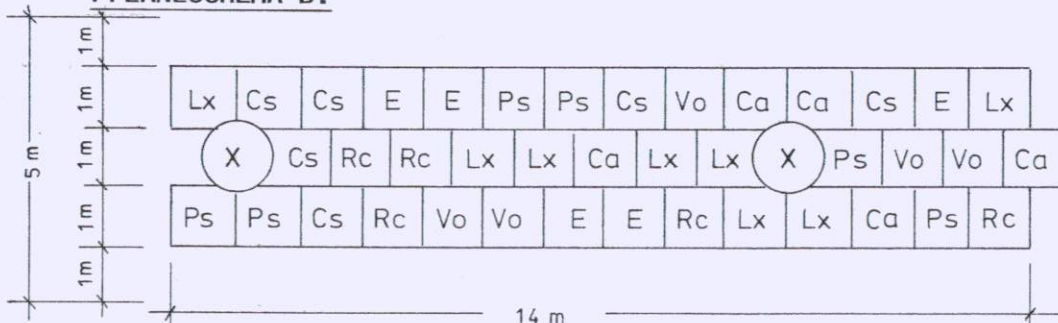
PFLANZSCHEMA A:



Gelände: Bereich Reitanlage (Fl.Nr. 896):

- ca. 55 lfdm bei Parkplatz, nördliche Grundstücksgrenze
- ca. 55 lfdm an der südlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der Grünfläche für sportliche Anlagen

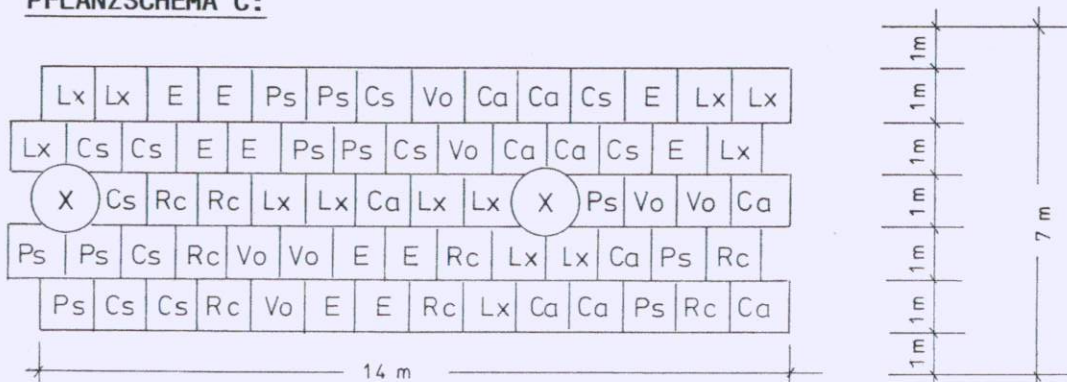
PFLANZSCHEMA B:



- 80 lfdm nördlich und ca. 200 lfdm südlich des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 1034) - Bereich zur offenen Flur bzw. Straßen u. Wege
- 140 lfdm entlag des Parkplatzes an der Gemeindeverbindungsstraße (Fl.Nr. 895)
- 80 lfdm an der südlichen Grenze, im Bereich der Reitanlage und zur Fl.Nr. 906

(X) Baumbepflanzung: abwechselnd aus der Artenliste

PFLANZSCHEMA C:



- ca. 125 lfdm am östl. Geltungsbereich - Bereich zur offenen Flur bzw. Ausgleichsfläche
- ca. 38 lfdm Biotop-Ergänzung Objekt-Nr. 6843-204.4 in südl. Richtung

(X) Baumbepflanzung: abwechselnd aus der Artenliste

PFLANZENLISTE:

1. Pflanzschema A: (zweireihig)

sowohl im Bereich der nördlichen Parkplätze, als auch im Bereich des Parkplatzes der Grünfläche für sportliche Anlagen

a) Bäume:

C	Carpinus betulus	-	Hainbuche
S	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

(ca. alle 10 m ein Baum)

b) Sträucher:

Vo	Viburnum opulus	Lx	Lonicera xylosteum
Ca	Corylus avellana	Cs	Cornus sanguinea
E	Euonymus europaeus	Rc	Rosa canina
Ps	Prunus padus		

2. Pflanzschema B: (dreireihig) / Pflanzschema C: (fünfreihig)

zur offenen Flur (östliche Grenze, z.T. nördliche und südliche Gebietseingrünung, im Bereich der Reitanlage südlich und östlich (Teilstück) des Geltungsbereiches

a) Bäume:

Q	Quercus robur	-	Stieleiche
T	Tilia cordata	-	Winterlinde
F	Fraxinus excelsior	-	Esche
A	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
S	Sorbus aucuparia	-	Eberesche

(ca. alle 10 m ein Baum)

b) Sträucher:

Vo	Viburnum opulus	Lx	Lonicera xylosteum
Ca	Corylus avellana	Cs	Cornus sanguinea
E	Euonymus europaeus	Rc	Rosa canina
Ps	Prunus spinosa		

3. Baum- und Strauchbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

U	Ulmus glabra	-	Bergulme
P	Picea omrica	-	Serbische Fichte
Qu	Quercus robur	-	Eiche
FE	Fraxinus excelsior	-	Esche
TB	Taxus baccata	-	Eibe
F	Fagus sylvatica	-	Rotbuche
C	Carpinus betulus	-	Hainbuche
PE	Picea excelsa	-	Rotfichte
A	Alnus glutinosa	-	Erle
B	Betula vericula	-	Birke
C	Corylus avellana	-	Haselnuß
S	Salix in verschiedenen Sorten		
Rr	Rosa rugosa		

verschiedene Obstsorten: Apfel, Kirsche, Zwetschgen

4. Biotopkartierung im Geltungsbereich

Biotopkartierung Bayern Flachland:

Biotopbeschreibung zu Objekt-Nr. X 6843-204

Fl. 3, 4, 5:

Lockere Baum- und Strauchhecken

auf Böschungen, entlang von Feldwegen / Straßen und Böschungen

Biotopbeschreibung zu Objekt-Nr. 6843-206

Fl. 2; ist in vollem Umfang zu erhalten:

Bachbegleitender Erlenbestand und z.T. Baumhecken

Die aufgeführten Arten in der geltenden Kartierung, sowohl der Flora und Fauna, sind zu schützen und zu erhalten.

Zur Erhaltung der Biotope ist für die Planung und Bauausführung die DIN 18 920 maßgebend.

"Der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen und anzuwenden.

Zum Schutz der Bäume muß der Wurzelbereich, d.h. die Bodenfläche unter der gesamten Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m von jeglicher Bebauung, und auch von Bauarbeiten freigehalten werden." Auf- bzw. Überfüllungen sind unzulässig.

(Beilage s. Begründung Bebauungsplan, DIN 18 920)

5. Private Wege und Fahrwege:

intensiv genutzte Wege/Fahrwege: Pflasterbelag, versickerungsfähig

extensiv genutzte Wege/Fahrwege: wassergebundene Wegedecke, versickerungsfähig

6. Außenbeleuchtung:

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Lampen (Natriumniederdruck- und Natriumhochdrucklampen) verwendet werden.

7. Mit der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan anzufertigen und mit dem Landratsamt Cham (Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege) abzustimmen.

B. Nr. 12.10.2

Sg. 56

Bestandskraft: 01.09.04

P R Ä A M B E L

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 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO, erläßt der Stadtrat folgende

S a t z u n g

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung "Landsitz Gut Ulmenhof - Bonried" in der Fassung vom 06.08.2003 wird hiermit als Satzung beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnungen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung bestandskräftig.

Kötzing, den 11.10.2004

Ludwig
Erster Bürgermeister
(1. Bürgermeister)



1. Aufstellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung "Landsitz Gut Ulmenhof - Bonried" ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 03.12.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplanes mit Grünordnung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2003 ortsüblich (im ~~Amtsblatt~~ Nr.) bekanntgemacht.

Amtstafel

Kötzing, den 11.10.2004

Ludwig
Erster Bürgermeister
(1. Bürgermeister)



2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.02.2003 bis 07.03.2003 durchgeführt.

Kötzing, den 11.10.2004

Ludwig
Erster Bürgermeister
(1. Bürgermeister)



3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung und Begründung in der Fassung vom 15.01.2003 hat in der Zeit vom 28.01.2003 bis 07.03.2003 stattgefunden.

Kötzing, den 11.10.2004

Ludwig
Erster Bürgermeister
(1. Bürgermeister)



4. Billigungsbeschuß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung und Begründung in der Fassung vom 11.04.2003 gebilligt.

Kötzing, den 11.10.2004

Ludwig
Erster Bürgermeister
(1. Bürgermeister)



(Siegel)

5. Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplanes mit Grünordnung in der Fassung vom 11.04.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2003 bis 18.07.2003 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 02.06.2003 (im Amtsblatt
Nr.) Amtstafel bekanntgemacht.

Kötzing, den 11.10.2004

Ludwig
Erster Bürgermeister
(1. Bürgermeister)



(Siegel)

6. Satzung

Die Stadt Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.11.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.08.2003 als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 11.10.2004

Ludwig
Erster Bürgermeister
(1. Bürgermeister)



(Siegel)

7. Bekanntmachung - Inkrafttreten

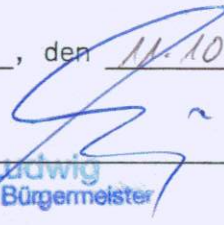
Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung für den Bereich "Landsitz Gut Ulmenhof - Bonried"

wurde am 01.09.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (im ~~Amtsblatt Nr.~~) bekanntgemacht.
Amtstafel

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 04.11.2003 in der Fassung vom 06.08.2003 ist der vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung in Kraft getreten.

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 11.10.2004



Ludwig
Erster Bürgermeister



Auf den Stadtratsbeschluss vom 16.03.2004 wird hingewiesen.