

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:

Vo	Co	E	Ps	Px	Lx	Ca	Cs	Cs	Vo	Rc	Ps
Ps	Cs	E	Rc	Vo	E	E	Rc	Lx	Ca	Cs	Ps

PFLANZSCHEMA B:

Lx	Cs	E	Ps	Ps	Ca	Vo	Ca	Cs	E	Lx	Lx
X	Cs	Rc	Lx	Ca	Lx	Ca	Lx	X	Ps	Vo	Ca
Ps	Ps	Cs	Rc	Vo	E	E	Rc	Lx	Ca	Ps	Rc

PFLANZSCHEMA C:

Lx	Cs	E	Ps	Ps	Ca	Vo	Ca	Cs	E	Lx	Lx
X	Cs	Rc	Lx	Ca	Lx	Ca	Lx	X	Ps	Vo	Ca
Ps	Ps	Cs	Rc	Vo	E	E	Rc	Lx	Ca	Ps	Rc

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

PFLANZLISTE:

- Pflanzenschema A:** (zweireihig)
 - Sowohl im Bereich der nördlichen Parkplätze, als auch im Bereich des Parkplatzes der Grünfläche für sportliche Anlagen
 - Bäume:**
 - C Carpinus betulus - Hainbuche
 - S Sorbus aucuparia - Eberesche
 - (ca. alle 10 m ein Baum)
- Pflanzenschema B:** (dreireihig) / **Pflanzenschema C:** (ünfreihig)
 - zur offenen Flur (östliche Grenze, z.T. nördliche und südliche Gebietsbegrenzung, im Bereich der Reitanlage südlich und östlich (Teilstück) des Geltungsbereiches)
 - 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)
- Baum- und Strauchbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
 - U Ulmus glabra - Bergulme
 - P Picea omnis - Bergische Fichte
 - Q Quercus robur - Eiche
 - F Fraxinus excelsior - Esche
 - T Taxus baccata - Eibe
 - F Fagus sylvatica - Rotbuche
 - C Carpinus betulus - Hainbuche
 - PE Picea excelsa - Rotfichte
 - A Alnus glutinosa - Erle
 - B Betula vesiculata - Birke
 - C Corylus avellana - Haselnuß
 - S Salix in verschiedenen Sorten
 - Rz Rosa rugosa

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 NUTZUNGSART:

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

0.1 BAUMWEISE:

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 Gebäudeausrichtung anzunehmen.

0.3 ERDRIEGUNG:

0.3.1 Art, Ausführung u. Höhe: Einzünung nur bei Gebäuden zulässig, max. Abstand zur Grundstücksgrenze 5 m. Grünmantelteil Raschendrahtzäune oder Holzlatenzäune max. 1,0 m hoch zulässig. Zäune sind mit heimischen Arten zu hinterpflanzen. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig, es sind nur Punktfundamente erlaubt. Pfostenköpfe: Einzünung mit Rundhölzern, ca. 4,10 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:

Reitanlage

Fassade: Außenwand verputzt, helle Farbton; Holzkonstruktion bzw. Verschalung sind zulässig

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: rote u. mittelbraune Ziegeldächer 20 - 30°

Dachneigung: unzulässig

Dachgebäude: Ortung max. 50 cm - Traufe max. 80 cm

Dachüberstand: unzulässig

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

Hallenbad/Cafeteria + Verbindungsflur (VF)

Außenwände, z.T. verputzt (heller Farbton) gemauert verputzt

Dachform: Sattel-, Zelt-, Pultdach

Dachdeckung: rote u. mittelbraune Ziegeldächer, Blech bei Zelt-, Pultdach zulässig 20 - 30°

Dachneigung: Ortung max. 30 cm - Traufe max. 80 cm

Dachgebäude: Ortung max. 5,50 m bei Hallenbad/Cafeteria, max. 5,50 m bei Verbindungsflur, ab OK natürl. Gelände

Hofställe + Stall/Scheune (1. OG Kultur, Zocke)

Fassade: Außenwand verputzt, helle Farbton, Holzkonstruktion bzw. Verschalung sind zulässig

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: rote u. mittelbraune Ziegeldächer 25 - 35°

Dachneigung: ab 30° zulässig

Dachgebäude: Ortung max. 80 cm - Traufe max. 100 cm

Wandhöhe: ab 30° zulässig

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

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Sonderbauflächen:

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

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1 Zahl der Vollgeschosse: (geplantes Gebäude mit eingetragener Geschosshöhe, Firstrichtung parallel zum Mittellängs)

2.1.1 als Höchstgrenze: 1 Vollgeschöß

2.1.2 als Höchstgrenze: 2 Vollgeschöße

2.1.3 als Höchstgrenze: 2 Vollgeschöße (kein Vollgeschöß) Dachgeschosshöhe zulässig (kein Vollgeschöß)

2.1.4 als Höchstgrenze: 1 Untergeschöß + 1 Vollgeschöß

2.1.5 als Höchstgrenze: 1 Untergeschöß + 1 Vollgeschöß (kein Vollgeschöß) Dachgeschosshöhe zulässig (kein Vollgeschöß)

2.1.6 Nutzungsschablone

Nutzungsort: Anzahl der Vollgeschosse

0RZ: 0RZ

0RZ: 0RZ

Bauweise (o): Dachform (SD, PD, ZD)

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

o: offene Bauweise

SD = Satteldach, PD = Pultdach, ZD = Zeltdach

3.0 BAUMWEISE, BAUKRÄNZE:

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

3.2 offene Bauweise

3.3 Baugrenze

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

B.0 KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

B.1 **Festpunkte:**

B.1.1 Polygonpunkt, zugleich Grenzpunkt

B.2 **Grenzpunkte und Grenzart:**

B.2.1 Grenzstein

B.2.2 Flurstücksgrenze, Uferlinie

B.3 **Bauwerke:**

B.3.1 Wohngebäude + Nebengebäude (best.)

B.3.2 Überdeckter Hofraum (Lichtofen), offene Halle, Durchfahrt, etc.

B.4 **Straßen und Wege:**

B.4.1 nicht abgemerkter Weg

B.4.2 abgemerkter Weg



GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

4. **Biotopekartierung im Geltungsbereich:**

Biotopekartierung Bayern Flachland

Biotopebeschreibung zu Objekt-Nr. X 6843-204 Fl. 2, 4, 5

Lockere Baum- und Strauchhecken auf Böschungen, entlang von Feldwegen / Straßen und Böschungen

Biotopebeschreibung zu Objekt-Nr. 6843-206 Fl. 2 ist in vollem Umfang zu erhalten; bestehender Eichenbestand und z.T. Buchen

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. Zur Schutz der Bäume sind der Wurzelbereich, d.h. die Bodenfläche unter der gesamten Krone (Kronenzweig) zurückig 1,0 m von jeglicher Bebauung, und auch von Baustellen freizuhalten werden." Auf bzw. Überleitungen 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 (Natriumiederdruck- und Natriumhochdrucklampen) verwendet werden.

7. **Mit der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächenstellungsplan anzufertigen und mit dem Landratsamt (Sachgebiet Gartenkultur und Landschaftspflege) abzustimmen.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachüberstand: Ortung max. 80 cm - Traufe max. 1,0 m

Wandhöhe: max. 1,75 m zulässig ab natürl. Geländeoberkante

U + E / U + E + DG:

Hofställe - Zwischenbau

Fassade: Außenwand verputzt, helle Farbton

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: rote u. mittelbraune Ziegeldächer 25 - 35°

Dachneigung: Ortung max. 50 cm - Traufe max. 80 cm

Dachüberstand: ab 30° zulässig

Wandhöhe: ab 30° zulässig

Wohnhaus

Fassade: Außenwand verputzt, helle Farbton, Holzkonstruktion bzw. Verschalung sind zulässig

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: rote u. mittelbraune Ziegeldächer 18 - 30°

Dachneigung: ab 30° zulässig

Dachgebäude: Ortung max. 80 cm - Traufe max. 100 cm

Wandhöhe: ab 30° zulässig

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

0.5 MERKMALE:

0.5.1 Merkmalanlagen dürfen nur für die im Sondergebiet befindlichen Einrichtungen angeordnet werden. Fremdbenutzung ist unzulässig; Einzelbuchstaben max. 0,50 m Höhe. Kein Wechsellicht - keine gelben Farben. An den Gebäuden sind Merkmalanlagen bis zu einer Größe von 3 m² zulässig, als Standortmerkmale darf die max. Fläche von 5 m² nicht überschritten werden. Die Beschilderung ist mit der Stadt Kitzting abzustimmen.

0.6 HYDRIENTWERT:

0.6.1 Ein Hydrientennetz ist im Sondergebiet vorhanden. Der vorgeschriebene Abstand der Hydranten ist in diesem Gebiet zu beachten. Bei Nachbedarf ist dies mit dem Kfz 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 verblenden 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 -abtragungen sind harmonisch dem ursprünglichen Gelände anzupassen, max. Höhe 0,80 m.

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

4.0 VERKEHRSMARKIERUNG:

4.1 Gemeindestraße

4.2 Fahrbahn privat versickerungsfähig Material

4.3 private Stellplätze, aus versickerungsfähigem 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 Biotopekartierung, Bayern Flachland

5.7 Biotop Neumpflanzung

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

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

8.5 **Gewässer:**

8.5.1 Bachlauf (Sollerbach), bzw. Wasserlauf (Pflanzrichtung = Fließrichtung)

8.5.2 Wasserlauf verrohrt (im Bereich Straßendurchführung)

8.6 **Verschiedenes:**

8.6.1 Flurstücknummern

8.6.2 Böschung

8.6.3 Höhenrichtlinien

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 "Merkmal Bebauungsplan" für den sicherzustellenden Feuerschutz (Art 1 Bay FwG) zu beachten.

VERFAHREN

1. **Aufstellungsbeschluss**

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

Der Stadtrat der Stadt Kitzting 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 02.01.2003 ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ...) bekanntgegeben.

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (1. Bürgermeister)

2. **Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.02.2003 bis 02.03.2003 durchgeführt.

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (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 06.08.2003 hat in der Zeit vom 06.08.2003 bis 02.03.2003 stattgefunden.

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (1. Bürgermeister)

VERFAHREN

4. **Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung und Begründung in der Fassung vom 06.08.2003 gebilligt.

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (1. Bürgermeister)

5. **Auslegung**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplanes mit Grünordnung in der Fassung vom 06.08.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2003 bis 02.03.2003 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 02.03.2003 (im Amtsblatt Nr. ...) bekanntgegeben.

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (1. Bürgermeister)

6. **Satzung**

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

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (1. Bürgermeister)

VERFAHREN

7. **Bekanntmachung - Inkrafttreten**

Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung für den Bereich "Landsitz Gut Ulmenhof - Bonried" wurde am 01.09.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ...) bekanntgegeben.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 06.08.2003 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.

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (1. Bürgermeister)

Auf den Stadtratsbeschluss vom 16.03.2004 wird hingewiesen.

vorhabenbezogener BEBAUUNGS- und ERSCHLIEßUNGSPLAN mit Grünordnung "LANDSITZ GUT ULMENHOF - BONRIED"

STADT: KITZTING
 LANDKREIS: CHAM
 REG-BEZIRK: OBERPFALZ

B. Nr. 12.10.2

P.R.A.M.B.E.L. Bestandkraft 01.03.04

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

Satzung § 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.

Kitzting, den 11.10.2004

Ludwig Engelmüller (1. Bürgermeister)

Gez. 15.01.2003
 Gepr.
 Des.
 Beand. 11.04.2003
 Geänd. 06.08.2003

Planunterlagen: Stand der Vermessung aus dem Jahre 2002. Nach Angabe des Vermessungsbüros zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!

Kitzting, den 15.01.2003
 geändert am 05.08.2003



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

Sollerbach 904

Gemeindeverbindungsstrasse

Gemeindeverbindungsstrasse

zu 904

Pflanzschema B

Reitanlage

LKW St

Parkanlage

hofställe

E+I

E+I

E+I

204.3

204.4

206.2

204.5

204.6

204.7

204.8

204.9

204.10

204.11

204.12

204.13

204.14

204.15

204.16

204.17

204.18

204.19

204.20

204.21

204.22

204.23

204.24

204.25

204.26

204.27

204.28

204.29

204.30

204.31

204.32

204.33

204.34

204.35

204.36

204.37

204.38

204.39

204.40

204.41

204.42

204.43

204.44

204.45

204.46

204.47

204.48

204.49

204.50

204.51

204.52

204.53

204.54

204.55

204.56

204.57

204.58

204.59

204.60

204.61

204.62

204.63

204.64

204.65

204.66

204.67

204.68

204.69

204.70

204.71

204.72

204.73

204.74

204.75

204.76

204.77

204.78

204.79

204.80

204.81

204.82

204.83

204.84

204.85

204.86

204.87

204.88

204.89

204.90

204.91

204.92

204.93

204.94

204.95

204.96

204.97

204.98

204.99

204.100

204.101

204.102

204.103

204.104

204.105

204.106

204.107

204.108

204.109

204.110

204.111

204.112

204.113

204.114

204.115

204.116

204.117

204.118

204.119

204.120

204.121

204.122

204.123

204.124

204.125

204.126

204.127

204.128

204.129

204.130

204.131

204.132

204.133

204.134

204.135

204.136

204.137

204.138

204.139

204.140

204.141

204.142

204.143

204.144

204.145

204.146

204.147

204.148

204.149

204.150

204.151

204.152

204.153

204.154

204.155

204.156

204.157

204.158

204.159

204.160

204.161

204.162

204.163

204.164

204.165

204.166

204.167

204.168

204.169

204.170

204.171

204.172

204.173

204.174

204.175

204.176

204.177

204.178

204.179

204.180

204.181

204.182

204.183

204.184

204.185

204.186

204.187

204.188

204.189

204.190

204.191

204.192

204.193

204.194

204.195

204.196

204.197

204.198

204.199

204.200

204.201

204.202

204.203

204.204

204.205

204.206

204.207

204.208

204.209

204.210

204.211

204.212

204.213

204.214

204.215

204.216

204.217

204.218

204.219

204.220

204.221

204.222

204.223

204.224

204.225

204.226

204.227

204.228

204.229

204.230

204.231

204.232

204.233

204.234

204.235

204.236

204.237

204.238

204.239

204.240

204.241

204.242

204.243

204.244

204.245

204.246

204.247

204.248

204.249

204.250

204.251

204.252

204.253

204.254

204.255

204.256

204.257

204.258

204.259

204.260

204.261

204.262

204.263

204.264

204.265

204.266

204.267

204.268

204.269

204.270

204.271

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 Geschossezahl, Firstrichtung 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

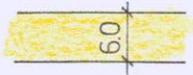
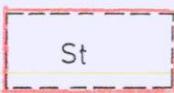
offene Bauweise

3.3

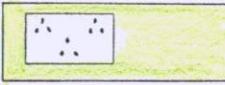
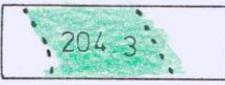
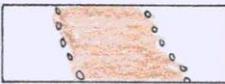
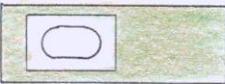


Baugrenze

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)

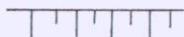
8.6 Verschiedenes:

8.6.1

896

Flurstücknummern

8.6.2



Böschung

8.6.3



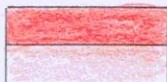
Höhenschichtlinien

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.

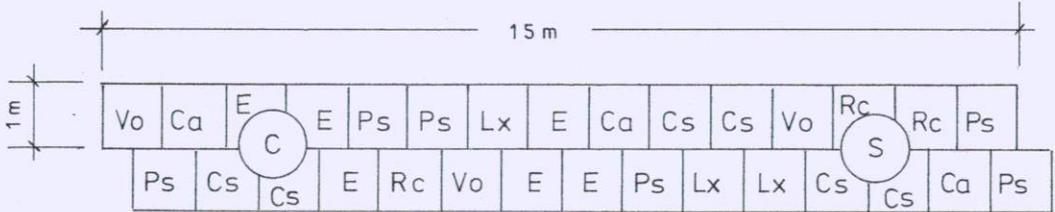
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

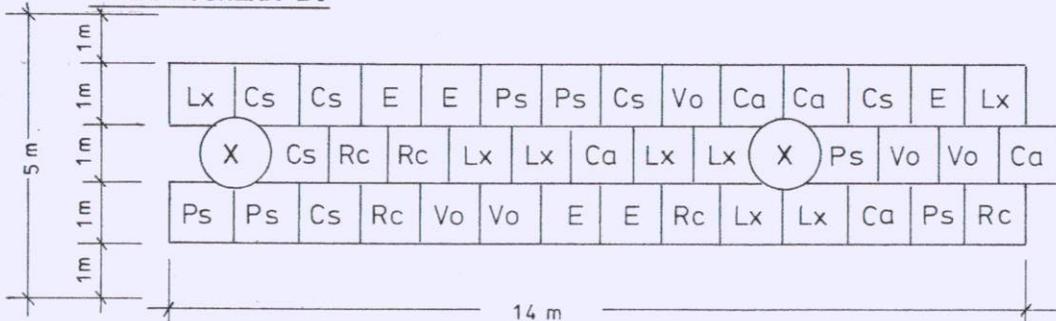
PFLANZSCHEMA A:



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

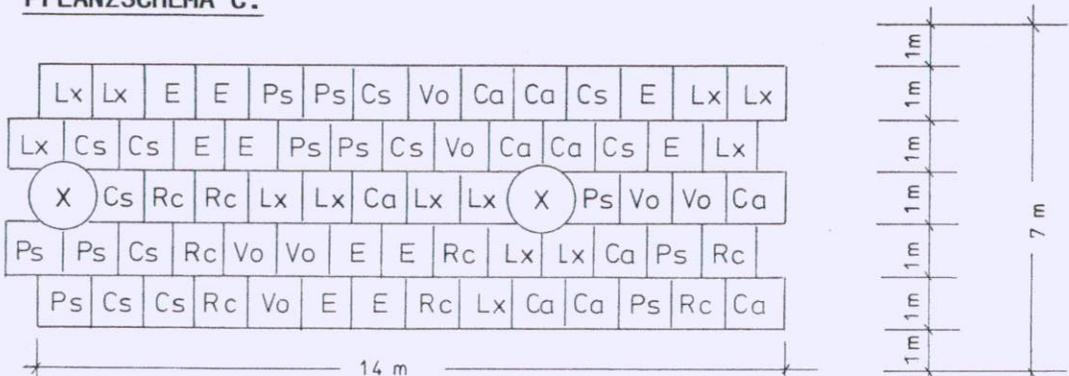
PFLANZSCHEMA B:



- 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.) bekanntgemacht. Amtstafel

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

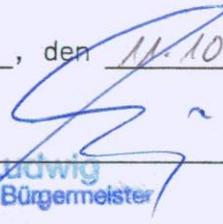
Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungs- und Erschließungsplan mit Grünordnung für den Bereich "Landsitz Gut Ulmenhof - Bonried"

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.