



A. Planzeichen als Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Fläche für Garage u. Nebenanlagen
- Überbaubare Fläche
- Strassenverkehrsflächen
- Parkplätze, versickerungsfähige Oberfläche, öffentl.
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Firstrichtung
- Fußweg, versickerungsfähig
- Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Parzellennummer

WA	U+E+D	1	2	1 = Art der Nutzung
SD	25°-36°	3	4	2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte
o		5	6	3 = Dachform: SD = Satteldach
				4 = Dachneigung
				5 = Bauweise: o = offene Bauweise
				6 = ---

- Baumpflanzung auf öffentl. Grund
- Baumpflanzung auf privatem Grund
- Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche z.B. Schotterrasen
- Öffentl. Grünfläche Lärmschutzwand mit -wand u. Bepflanzung
- Private Grünfläche (offener Vorgarten)
- Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- Öffentl. Grünfläche (Spielplatz)
- Private Eingrünung

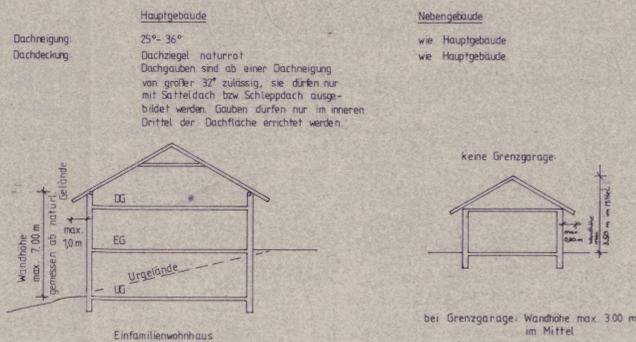
C. Planzeichen als Hinweise

- 138 Flurstücknummer
- best. Grenzen
- geplante Grenzen
- 500 Höhenschichtlinien
- best. Gebäude
- geplante Wohnbebauung mit Garage mit Angabe der Firstrichtung u. Garagenzufahrt

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unversickerungsfähige Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden.

Bodendenkmale, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzl. Meldepflicht gem. Art 8 DSchG. Sie sind daher umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Regelbeispiele M = 1:200



PRÄMBEL

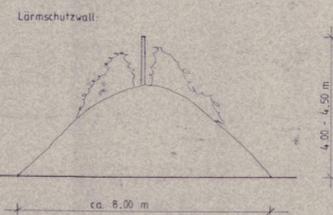
Aufgrund des § 2 Abs 1 und der § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art 91 u. 89 Abs 1 Nr 17 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1
Der Bebauungsplan "STEINBÜHL" in der Fassung vom _____ ist beschlossen.

§ 2
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung u. textl. Festsetzungen mit den örtl. Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung der öffentl. Auslegung rechtsverbindlich.

Kötzting, den _____ Ludwig, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbescheid
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 06.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Kötzting, den 14.04.2001 Ludwig, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentl. Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2001 hat in der Zeit vom 14.04.2001 bis 13.05.2001 stattgefunden.

Kötzting, den 14.04.2001 Ludwig, 1. Bürgermeister

3. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2001 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2001 bis 06.08.2001 öffentlich ausgestellt.

Kötzting, den 14.04.2001 Ludwig, 1. Bürgermeister

4. Fassung
Die Stadt Kötzing hat mit dem Beschluß des Stadtrats vom 07.07.2001 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2001 als gültig beschlossen.

Kötzting, den 14.04.2001 Ludwig, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der o.g. Bebauungsplan wurde am 05.03.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Kötzing zu jederwenns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtmäßigkeit des § 4 Abs. 3 S. 1 und § 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215, 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Kötzting, den 14.04.2001 Ludwig, 1. Bürgermeister

STADT KÖTZTING

Lkr. Cham

14.12.10.1
Zustandsbericht 10.03.2001
Sg. 00.2

BEBAUUNGSPLAN

"STEINBÜHL
KIRCHENFELDER"

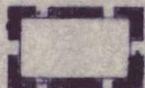
Planung: DIPL. ING. Gunther Wahl

Hauser Mühlweg 8
93444 Kötzing

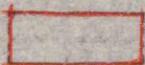
Dipl. Ing. G. Wahl
Geb. 22.05.2001
Geb. 10.04.2001
Geb. 26.03.2001
Kötzting, den 25.07.2000

DIPL. ING. GUNTHER WAHL
Hauser Mühlweg 8
93444 KÖTZTING
Tel. 0 93 41 / 16 56
Fax 0 93 41 / 47 73

A. Planzeichen als Festsetzung



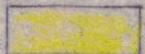
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



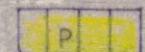
Fläche für Garage u. Nebenanlagen



Überbaubare Fläche



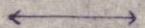
Strassenverkehrsflächen



Parkplätze, versickerungsfähige Oberfläche, öffentl.



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fürstrichtung



Fußweg, versickerungsfähig

WA

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

12

Parzellennummer

WA	U + E + D
SD	25° - 36°
o	

1	2
3	4
5	6

1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

3 = Dachform: SD = Satteldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise: o = offene Bauweise

6 = ---



Baumpflanzung auf öffentl. Grund



Baumpflanzung auf privatem Grund



Gehweg, versickerungsfähige Oberfläche z.B. Schotterrasen



Öffentl. Grünfläche
Lärmschutzwand mit -wand u. Bepflanzung



Private Grünfläche (offener Vorgarten)



Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün



Öffentl. Grünfläche (Spielplatz)



Private Eingrünung

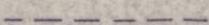
C. Planzeichen als Hinweise

138

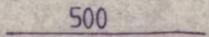
Flurstücknummer



best. Grenzen



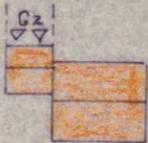
geplante Grenzen



Höhenschichtlinien



best. Gebäude



geplante Wohnbebauung mit Garage mit Angabe der
Finstreichung u. Garagenzufahrt

Auf jeder Parzelle sollten Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser errichtet werden, welches zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet wird. Darüberhinaus soll das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grund versickert werden.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzl. Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG. Sie sind daher umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.



Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 91 BayBO

1. Nutzungsart

A) Allgemeines Wohngebiet (WA)

B.Nr. 12.10.1,
Zustandskraft: "05.03.2004"
Sg. 60.2.

1.1. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässigen Geschosshöhen sind U + E + D. Ausgebaute Dachgeschosse sind als Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,3.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,6.

Es dürfen nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen errichtet werden.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite (Traufe zu Giebel) soll 5:4 betragen.
- c) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind. (Höchstens $\frac{1}{4}$ der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- d) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 36° auszubilden und mit naturroten Dachziegeln (s. Regelbeispiel) einzudecken. Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 100 cm am Ortgang bis max. 80 cm (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m). Bei einer Dachneigung ab 32° sind Gauben zugelassen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zugelassen.
- e) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- f) Glasbausteinfenster sind nicht zugelassen.
- g) Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verstabung in Stahl oder Verbretterung zu wählen.
- h) Fenster sind in stehendem Format auszubilden.



3. Nebengebäude, Garagen

Kellergaragen sind unzulässig.

Bei aneinanderggebauten Garagen sollte der Nachbauende sich an der bestehenden Garage orientieren.

Dies hat Vorrang vor der Orientierung an das Hauptgebäude.

Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Konstruktion, Material (Mauerwerk oder Holz, soweit nicht Bestimmungen des Brandschutzes entgegenstehen), Farbe und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen und, wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren.

Es gilt die Bayer. Bauordnung (d.h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu errichten).

Der Dachüberstand an der Traufe darf 80 cm und am Ortgang 30 cm nicht übersteigen. Die Wandhöhe bei Garagen darf 3,50 m nicht übersteigen (für Grenzgaragen wird die max. Wandhöhe auf i.M. 3,00 m festgelegt.).

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm einzusetzen, sie sind mit Holz oder Holzausfachung herzustellen.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5,00 m betragen.

Es sind auch Carports zugelassen.

Zwischen den nebeneinanderliegenden Garagenzufahrten ist ein Grünstreifen von mind. 1 m Breite anzulegen. (Parzellen 1 und 2 sowie Parzellen 7 und 8)

4. Außenwerbung für WA

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht übersteigen.

5. Stromversorgung für WA

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

6. Solarheizungen für WA

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

7. Abstandsflächen für WA

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Vorschriften der BayBO in ihrer jeweils gültigen Fassung. „Art. 7, Absatz 1 BayBO und die entsprechenden Regelungen einer späteren Novellierung kommen nicht zur Anwendung.



8. Schutz des Grundwassers

Garagenzufahrten, Hauszugänge, Gartenwege sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser versickert werden kann, soweit der Untergrund dies zulässt. Versickerungsfähige Beläge sind z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Öko-Pflaster, Kies-Splittdecke etc.

9. Beleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) zulässig.

10. Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Der Lärmschutzwall ist ganzflächig mit geeigneten heimischen Laubgehölzen der Artenauswahlliste zu bepflanzen, so dass mindestens alle 2 m² ein Gehölz zu stehen kommt. Die Lärmschutzwand ist zusätzlich mit geeigneten Kletterpflanzen (Wilder Wein, Efeu etc.) zu begrünen.

11. Eingrünung des Baugebietes

Alle Parzellen sind zur freien Landschaft hin also nach Norden, Osten, Süden und Westen durch eine Pflanzhecke aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen. Die ca. 3 – 4 m breite Pflanzung muss aus 2 – 3 Strauchreihen bestehen. Pflanzvorschlag siehe Schema I.

12. Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind nur Holzlatten- oder Hanichelzäune und als rückwärtige Einfriedungen zusätzlich Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszubilden. Sockel sind nicht erlaubt.

13. Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

14. Stützmauern

Unbedingt erforderliche Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern aus Natursteinen in einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden, in einem Abstand von mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze



Bebauungsplan Baugebiet "Steinbühl Kirchenfelder"

2. Begrünung der privaten Gartenflächen

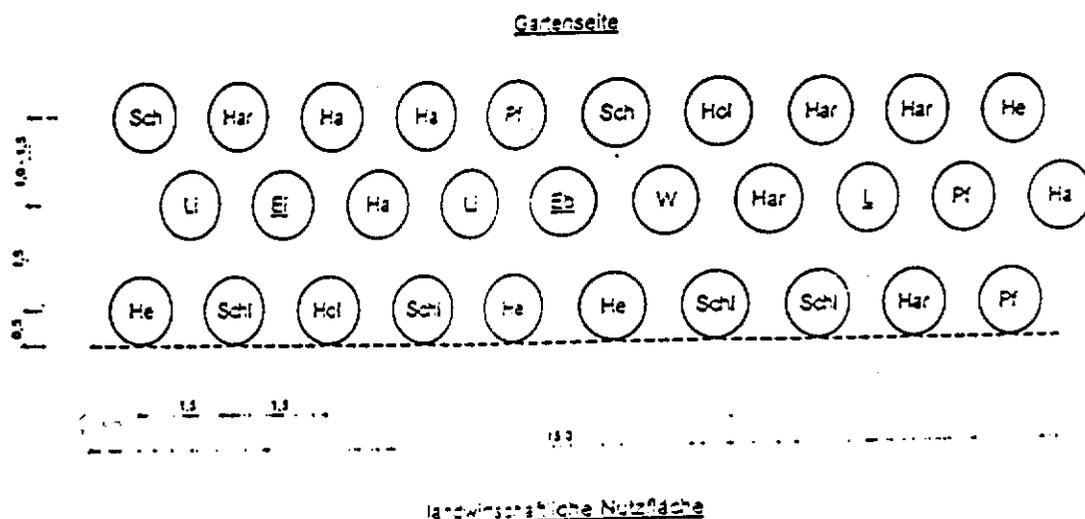
Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) sollte landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.
Je 300 m² Grundstücksfläche kann mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl).

3. Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schmitzhecken angelegt werden, wobei von Thujen und Scheinzypressen abzuraten ist (Artenauswahl). Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere. Drahtzäune sollen beidseitig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn bepflanzt werden.

Schema I: Vorschlag Pflanzhecke zur Eingrünung des Baugebietes

2-3 Strauchreihen



Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

Artenliste

L = Winterlinde

Ei = Stieleiche

Eb = Eberesche

Ha = Hasel

Hol = Holunder

He = Heckenrose

Sch = Wollig, Schneeball

Pf = Pfaffenhütchen

Li = Liguster

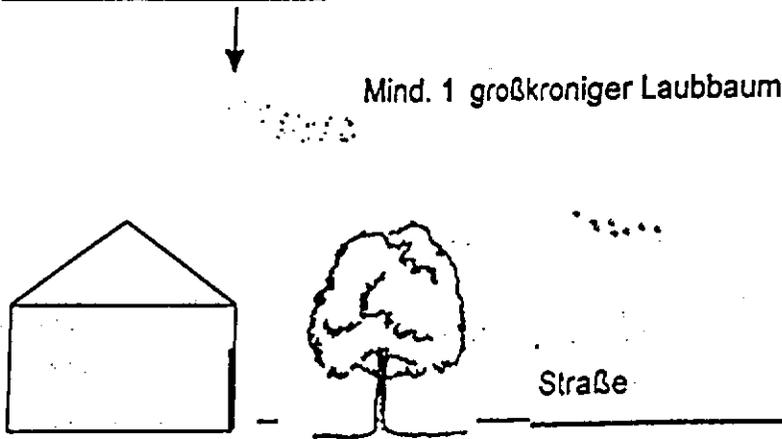
W = Salweide

Har = Hartriegel

Schl = Schlehe



Gebäude und Zaunflucht

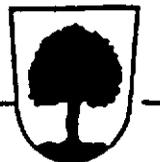


Möglichst offene Vorfläche -

kein Zaun an der Straßengrenze

Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründungsmischung einzusäen.



BEBAUUNGSPLAN „STEINBÜHL KIRCHENFELDER“

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Abbildung 7: Kompensationsfaktoren

Grundflächenzahl 0,3; Typ A; Kategorie I = Feld A I = 0,3 - 0,6
niedriger Faktor wird gewählt

$0,3 \times 1,345 = 0,403$ ha Ausgleichsfläche nötig

/. 0,160 ha Lärmschutzwall

0,243 ha Rest-Ausgleichsfläche

Die Stadt Kötzing muss diese Fläche zur Verfügung stellen und ökologisch aufwerten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und der § 9 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 91 u. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "STEINBÜHL" in der Fassung vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung u. textl. Festsetzungen mit den örtl. Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung der öffentl. Auslegung rechtsverbindlich.

Kötzting, den _____,

Ludwig, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Kötzing, den 14.04.2004



Ludwig, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB mit öffentl. Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2000 hat in der Zeit vom 16.10.2000 bis 13.11.2000 stattgefunden.

Kötzing, den 14.04.2004



Ludwig, 1. Bürgermeister

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1. Ausl. 22.05.2001 wurde mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 2. Ausl. 05.10.2001 öffentlich ausgelegt.

1. Ausl. 09.07.01 bis 06.08.2001

2. Ausl. 17.12.01 bis 18.01.2002

Kötzing, den 14.04.2004



Ludwig, 1. Bürgermeister

4. Satzung

Die Stadt Kötzing hat mit dem Beschluss des Stadtrats vom 09.07.2002 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.04.2002 als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 14.04.2004



Ludwig, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde am 05.03.2004 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Kötzing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 S. 1 und S. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 u. 215, 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Kötzing, den 14.04.2004



Ludwig, 1. Bürgermeister