

B.N. 12.4.1,  
Bestandskraft: "23.11.00"  
Sg. 50

Satzung im Zuge der Genehmigungsplanung vom 07.09.1999 zum

# BEBAUUNGSPLAN RAMSRIED

Auftraggeber: Herr Alois Hastreiter  
Dürnwiesstraße 12  
93 495 Dalking  
Tel.: 09977/1506

Herr Erwin Graßl  
Ammemühlweg 7  
93444 Kötzing-Ramsried  
Tel.: 09941/3781

Maßstab: M = 1/1000

#### Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten des  
Vermessungsamtes Cham.  
Zur Maßentnahme nur  
bedingt geeignet.

#### Höhenschichtlinien:

vergrößert aus der Flurkarte  
M = 1/5000, NO52-40 des  
Vermessungsamtes Cham,  
vom 03.06.1998.  
Zur Höhenentnahme für  
ingenieur-technische Zwecke  
nur bedingt geeignet.

#### Bauuntergrund:

Aussagen über Rückschlüsse  
auf die  
Bauuntergrundverhältnisse  
und die Bodenbeschaffenheit  
können weder aus den aml.  
Karten, noch aus Zeichnungen  
und Texten entnommen  
werden.

Um Klarheit über die  
Tragfähigkeit, Beschaffenheit  
und Grundwasser-  
Situation zu erhalten, wird  
empfohlen, einen  
Sonderfachmann zur  
Ermittlung der  
Bodenbeschaffen-  
heit einzuschalten.

#### Urheberrecht:

Für die Planung behält sich  
das Architekturbüro B.  
MEYERHOFER  
alle Rechte vor. Ohne  
Zustimmung des  
Architekturbüros darf die  
Planung nicht geändert  
werden.

#### 1.) Auslegung:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **10.11.98** die Aufstellung des  
Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht am **27./30.11.98**  
Der Bebauungsplan in der Fassung vom **07.09.99** wurde am **20.10.99**  
mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.11.99**  
bis **07.12.99** öffentlich ausgelegt.

Kötzing, den **23.11.2000**



Ludwig  
Erster Bürgermeister

#### 2.) Satzung:

Die Stadt Kötzing hat mit Beschluß des Stadtrates vom **19.09.2000**  
den Bebauungsplan gem. §30 BauGB und §10 BauGB, Abs. 1 und Art. 91  
BauBO in der Fassung vom **05.05.2000** als Satzung beschlossen.

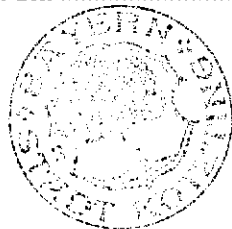
Kötzing, den **23.11.2000**

Ludwig  
Erster Bürgermeister

#### 3.) Inkrafttreten:

Die Stadt Kötzing hat am **23.11.2000** den Beschluß des Bebauungsplanes  
nach §10, Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10, Abs.3 BauGB rechtverbindlich.

Kötzing, den **23.11.2000**



Ludwig  
Erster Bürgermeister

Architekturbüro B. MEYERHOFER  
Tel.: 09405/ 96 20 10

Am Markt 20 93077 Bad Abbach  
Fax.: 09405/ 96 20 11

## Textliche Festsetzungen

- 1.0: Art der baulichen Nutzung: WA = Allgemeines Wohngebiet. nach §4 BauNV
- 2.0: Maß der baulichen Nutzung: zulässig max. 2 Vollgeschosse (E+1/ E+DG)  
max. GRZ 0.4; max. GFZ 0.8;
- 3.0. Bauweise: offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig
- 4.0. Hauptbaukörper:
- 4.1.: Dachform: ist frei wählbar.
  - 4.2.: Dachneigung: Sattel- und Walmdächer: 25 - 40 Grad  
Pult- und Zeltdächer: 12 - 27 Grad
  - 4.3.: Dachdeckungen: Ziegel- und Betondachsteine; Farben: rot, helle Grautöne.  
Titanzink für kleine Anbauten, Nebengebäude oder Dachteile (z.B. Gauben, etc.) zulässig.  
Sonnenkollektoren und -voltaikanlagen sind zulässig.
  - 4.4.: Dachübersstände: an Ortsgang und Traufe jeweils max. 1m, bei Balkonen bis 20cm über die Brüstungsebene hinaus.
  - 4.5.: Dachgauben: dürfen nur ab einer Dachneigung von 32° und mehr verwendet werden; die Form ist frei wählbar. Je Gebäude ist nur eine Form zulässig  
Dachflächenfenster: sind zulässig, jedoch nicht auf einer Dachfläche mit Dachgauben.
  - 4.6.: Wandhöhen: max. 7m an der Traufe, gemessen von der Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut mit Fassade
  - 4.7.: Fassaden: Putz, Holz
  - 4.8.: Böschungen, Aufschüttungen: bestehenden Böschungen dürfen -außer zur Erstellung der Straße- nicht wesentlich verändert werden.  
Aufschüttungen sind nur zur Angleichung an die Schrägenerschließung bis max. 1m zulässig, mit einer max. Neigung von 1:1,5.
- 5.0. Garagen und Nebengebäude: Garagen und Nebengebäude sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzugleichen. Die max. Wandhöhe darf im Mittel 3m nicht übersteigen. Aneinandergrenzende Garagen sind gestalterisch anzugleichen. Die Tiefe des Stauraums vor Garagen beträgt mind. 5,50m.
- 6.0. Abstandsflächen: für die Berechnung der Abstandsflächen ist Art. 6 und Artl 7 der Bayerischen Bauordnung maßgebend. Art. 7 Abs.1 wird ausgeschlossen.
- 7.0. Stellplatzrichtzahl: Jeder Wohneinheit sind Stellplätze zuzuordnen:  
je Einfamilienhaus: 2 Stellplätze  
je Wohnung: 1,5 Stellplätze  
als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor Garagen.  
Für die Anlage von Garagenzufahrten, Parkplätzen, und Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Bauweisen, wie Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, Öko-Drain-Pflaster u.a. möglich.
- 8.0. Firstrichtungen: Die Firstrichtung ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Begrenzung der überbaubaren Fläche anzuordnen.
- 9.0. Gartentore: entlang der Grundstücksgrenze vor Garagen unzulässig, wenn die Garage nicht mindestens 7m von der Straße entfernt ist.  
Stellplätze müssen von der Straße frei anfahrbar sein.
- 10.0. Einfriedungen:
- 10.1.: an Straßen: Holzlattenzaun mit senkrechter Lattung; Höhe max. 1,20m über Oberkante fertiges Gelände.
  - 10.2.: seitlich und rückwärtig wie 10.1. oder Drahtmaschenzaun mit Rohrsäulen; Höhe max. 1,20m über Oberkante fertiges Gelände.

Zur Eingrünung des Baugebietes ist entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 6-11 und 15 eine ein- bis zweireihige Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Anlage von Schnitthecken ist zur freien Landschaft hin und straßenseitig unzulässig.

- 10.3.: Farbgestaltung der hölzernen Einfriedungen: lasierende helle Farbtöne für Holzlattenzäune.  
 10.4.: durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

11.0. Stützmauern:

- 11.1.: geländebedingte Stützmauern haben in Natursteinmauerwerk als Trockenmauerwerk oder in Beton mit gespitzter oder bossierter Oberfläche zu erfolgen.  
 Maximal sichtbare Höhe 1m.

12.0. Grünordnung:

12.1: Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Als Beispiele werden genannt

Großkronige Bäume: Bergahorn Acer pseudoplatanus  
 Birke Betula verrucosa  
 Vogelkirsche Prunus avium  
 Winterlinde Tilia cordata  
 Stieleiche Quercus robur

Mittel- und kleinkronige Bäume: Feldahorn Acer campestre  
 Hainbuche Carpinus betulus  
 Eberesche Sorbus aucuparia  
 Zierapfel Malus in Sorten  
 Weißdorn Crataegus monogyna

Sträucher: Haselnuß Corylus avellana  
 Hartriegel Cornus sanguinea  
 Flieder Syringa vulgaris  
 Wildrose Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa arvensis

Private Gartenflächen: Die privaten Gartenflächen sind ebenfalls unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Auf je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Beispiele werden genannt:

Großkronige Bäume: Spitzahorn Acer platanoides  
 Esche Fraxinus excelsior  
 Winterlinde Tilia cordata  
 Stieleiche Quercus robur

Mittel- und kleinkronige Bäume: Feldahorn Acer campestre  
 Hainbuche Carpinus betulus  
 Weißbuche Carpinus betulus  
 Eberesche Sorbus aucuparia  
 Weißdorn Crataegus monogyna  
 Obstbäume als Hoch- und Halbstämme

Sträucher: Haselnuß Corylus avellana  
 Hartriegel Cornus sanguinea  
 Flieder Syringa vulgaris  
 Wildrose Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rosa arvensis  
 Schlehe Prunus spinosa  
 Schneeball Viburnum opulus  
 Liguster Ligustrum vulgare  
 Holunder Sambucus nigra  
 Ohrchenweide Salix aurita  
 Purpurweide Salix purpurea


Zur Eingrünung des Baugebietes ist entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parz. 6-11 und 15 eine ein- bis zweireihige Anpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Die Anlage von Schnitthecken ist zur freien Landschaft hin und straßenseitig unzulässig.


### 13.0: Sonstige Festsetzungen:

- 13.1: Das Schnurgerüst ist vom verantwortlichen Planer und vom Bauunternehmer abzunehmen und die Richtigkeit von der Gemeinde zu bestätigen.
- 13.2: Anfallenden Niederschlagswasser soll in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden oder bei versickerungsfähigem Untergrund auf dem Grundstück versickert werden (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Der Überlauf erfolgt in den vorhandenen Regenwasserkanal.
- 13.3: Bei Außenbeleuchtungen sollen nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.
- 13.4: Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind zu tolerieren.
- 13.5: Bodenfunde: Im Bereich der Planung sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde bisher nicht bekannt. Bei künftigen Bauarbeiten auftretende archäologische Funde, wie Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, sind diese sofort an die Bauaufsichtsbehörde zu melden.
- 13.6: In einer Entfernung von ca. 150m wurde ein neuer Kinderspielplatz mit Bolzplatz angelegt. Die Anlage eines neuen und zusätzlichen Kinderspielplatzes für das Baugebiet erübrigt sich daher.
- 13.7: Die Elektro-Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabeln. Bei allen Erdarbeiten verbundenen Vorgaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, das OBAG-Regionalzentrum Kötzing, in 93444 Kötzing, Zeltendorfer Weg 11, Tel. 09941/952-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu verhindern, müssen die Kabelrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Legungsgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden deshalb gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.
- Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von mind. 2,50m freizuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es wird dabei auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

### Planliche Festsetzungen

#### 1.0: Geltungsbereich, Baugrenzen, Verkehrsflächen:

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Baugrenzen

#### 2.0:



Öffentliche Verkehrsflächen: Erschließungs-/Wohnstraße  
Regenwasserablauf als Granit-4-Zeiler

P = öffentliche Parkierfläche und Begrünung

#### 3.0: Grünflächen:

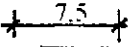



= Grünflächen im öffentlichen Bereich  
Straßenbegleitgrün/ Grünzonen


## Planliche Hinweise

1.0. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen:

———— = angestrebte Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung, vorbehaltlich einer digitalen Vermessung der überplanten Bereiche.

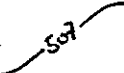
2.0.  = Maßzahl

3.0.  = vorläufige Grundstücksnummerierung

4.0.  = Flurstücksgrenze mit Grenzstein

5.0. 473 = Flurstücksnummer

6.0. ----- = ehemalige Grundstücksgrenze

7.0.  = Höhenschichtlinien

8.0. A=875qm = Quadratmeterangabe auf den Grundstücken.


9.0. WA = allgemeines Wohngebiet, gem. BauNVO, §4

max. GRZ = maximale Grundflächenzahl gem. § 16, BauNVO

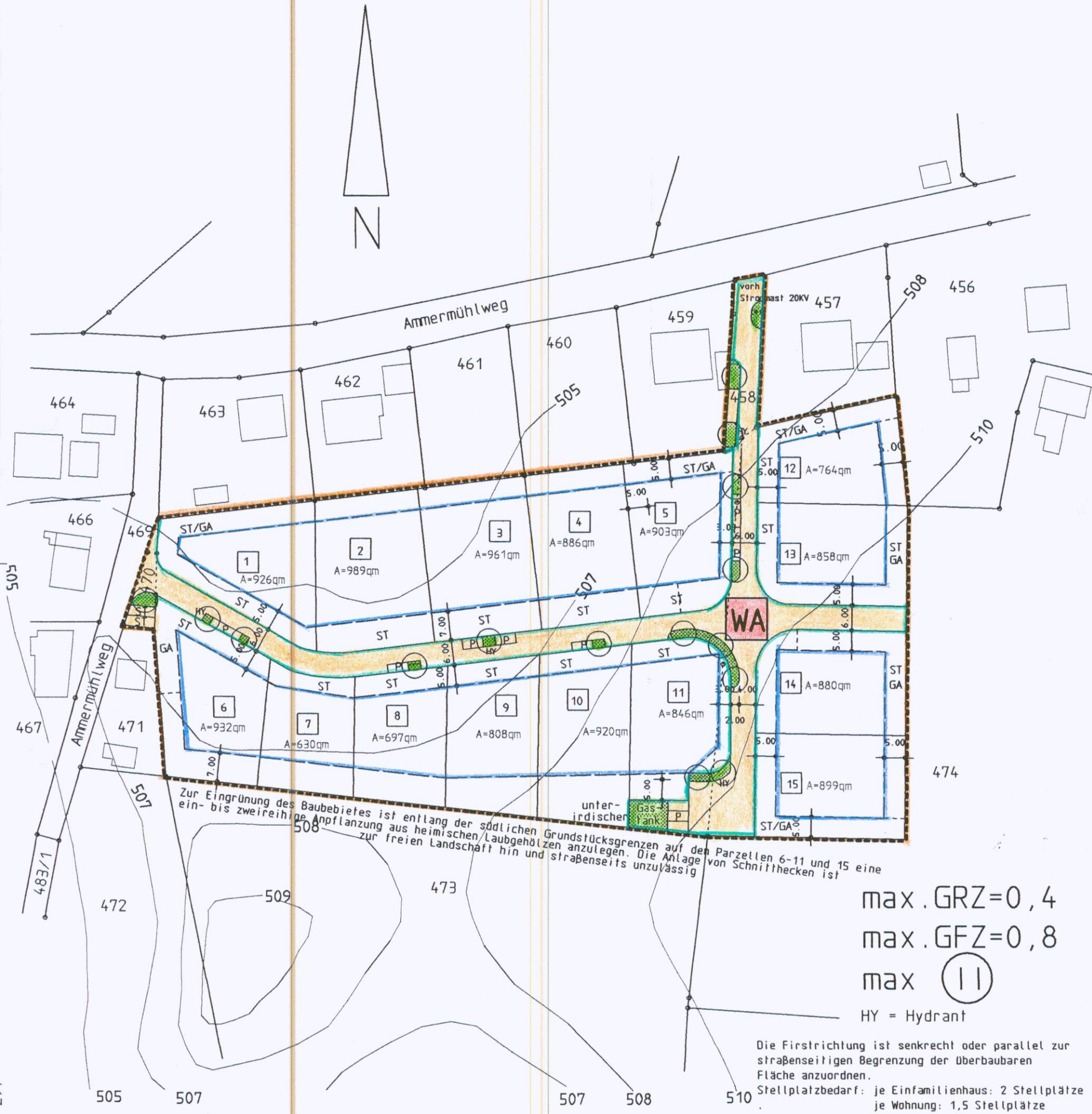
max. GFZ = maximale Geschosflächenzahl, gem. § 16, BauNVO

max. II = maximal zwei Vollgeschosse, gem. §16, BauNVO

Aufgestellt: Bad Abbach, den 06.12.1998, überarbeitet: 25.05.1999; 07.09.1999

  
Architekturbüro  
B. MEYERHOFER  
Am Markt 20, Eingang Schulbus  
93077 Bad Abbach





max. GRZ = 0,4  
 max. GFZ = 0,8  
 max (11)  
 HY = Hydrant

Die Firstrichtung ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Begrenzung der überbaubaren Fläche anzuordnen.  
 Stellplatzbedarf: je Einfamilienhaus: 2 Stellplätze  
 je Wohnung: 1,5 Stellplätze  
 Parzellen 6-11 und 15 sind auf 5m Tiefe ab Straßenbegrenzung als Vorgärten ohne Einfriedung zu erstellen (nichtüberbaubarer Vorgartenbereich)

ENTWURFSVERFASSER:

# Architekturbüro B. MEYERHOFER

93077 Bad Abbach Am Markt 20 Eingang Schulbruck Tel. 09405/962010

VORHABEN:

Aufstellung eines Bebauungsplanes  
 in Kötzing-Ramsried  
 auf Fl.-Nr. 473, 474, 470, 458  
 Gemarkung Liebenstein

AUFTRAGGEBER:

Alois Hastreiter  
 Dürnwiesstr. 12  
 93495 Dalking

Erwin Graßl  
 Ammermühlweg 7  
 93444 Kötzing-Ramsried

NACHBARN:

PLANBEZEICHNUNG:

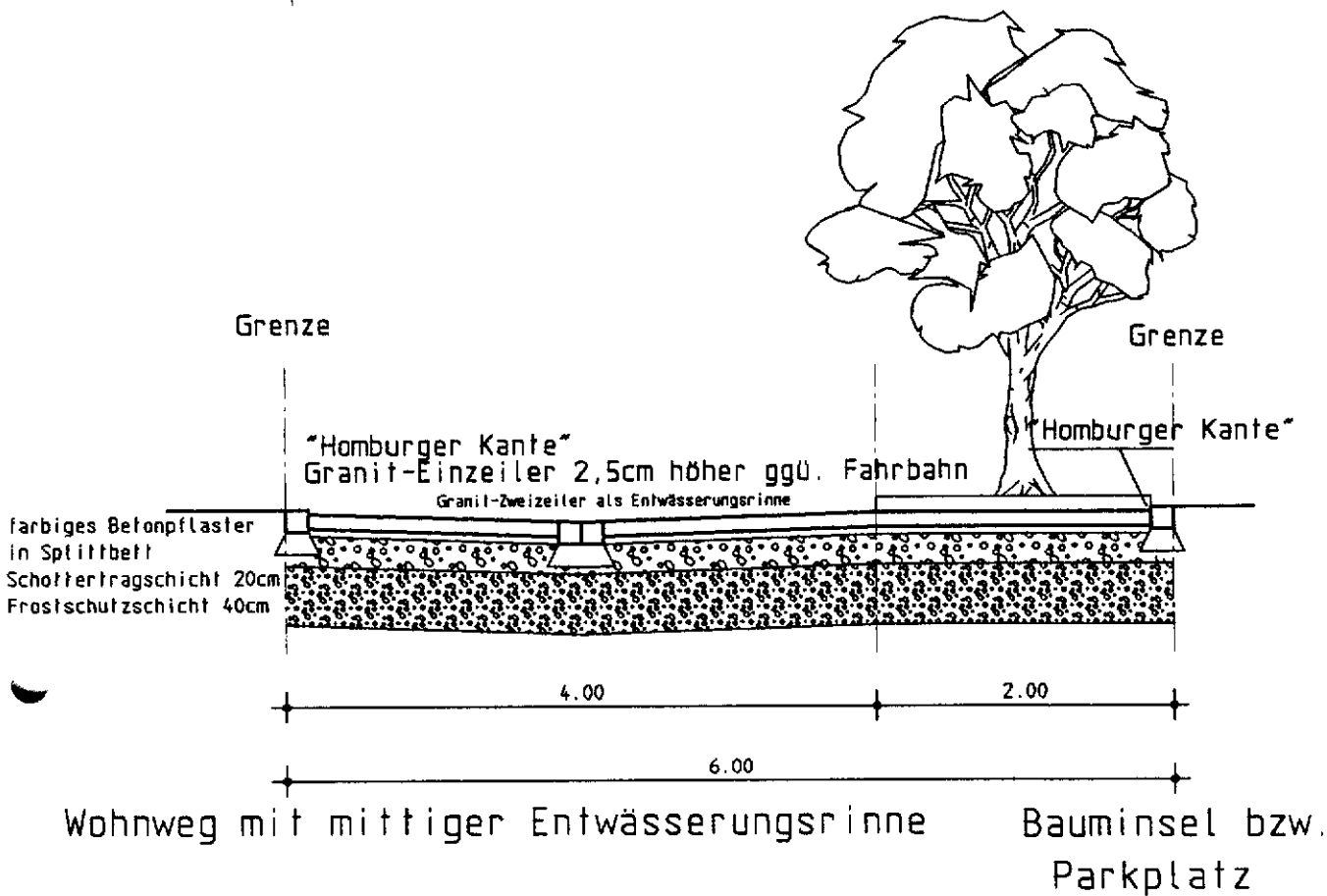
Genehmigungsplanung

MASSTAB:

1 : 1000cm,m

Bad Abbach, den 05.05.2000





# Architekturbüro B. MEYERHOFER

93077 Bad Abbach Am Markt 20 Eingang Schulbruck Tel. 09405/962010

## BAUHERREN:

Alois Hastreiter  
Dürrwiesstr. 12  
93495 Dalking

Erwin Graßl  
Ammermühlweg 7  
93444 Kötzing

## VORHABEN:

Aufstellung eines  
Bebauungsplanes in  
Kötzing - Ramsried  
Gemarkung Liebenstein

PLAN - NR. :

FLÄCHE m<sup>2</sup>:

GEZEICHNET:

AM: 05.05.2000

PROJEKTNR. :

98 14 00

## PLANBEZEICHNUNG:

Regelquerschnitt Wohnweg

MASSTAB:

1 : 50

## GEÄNDERT AM:

