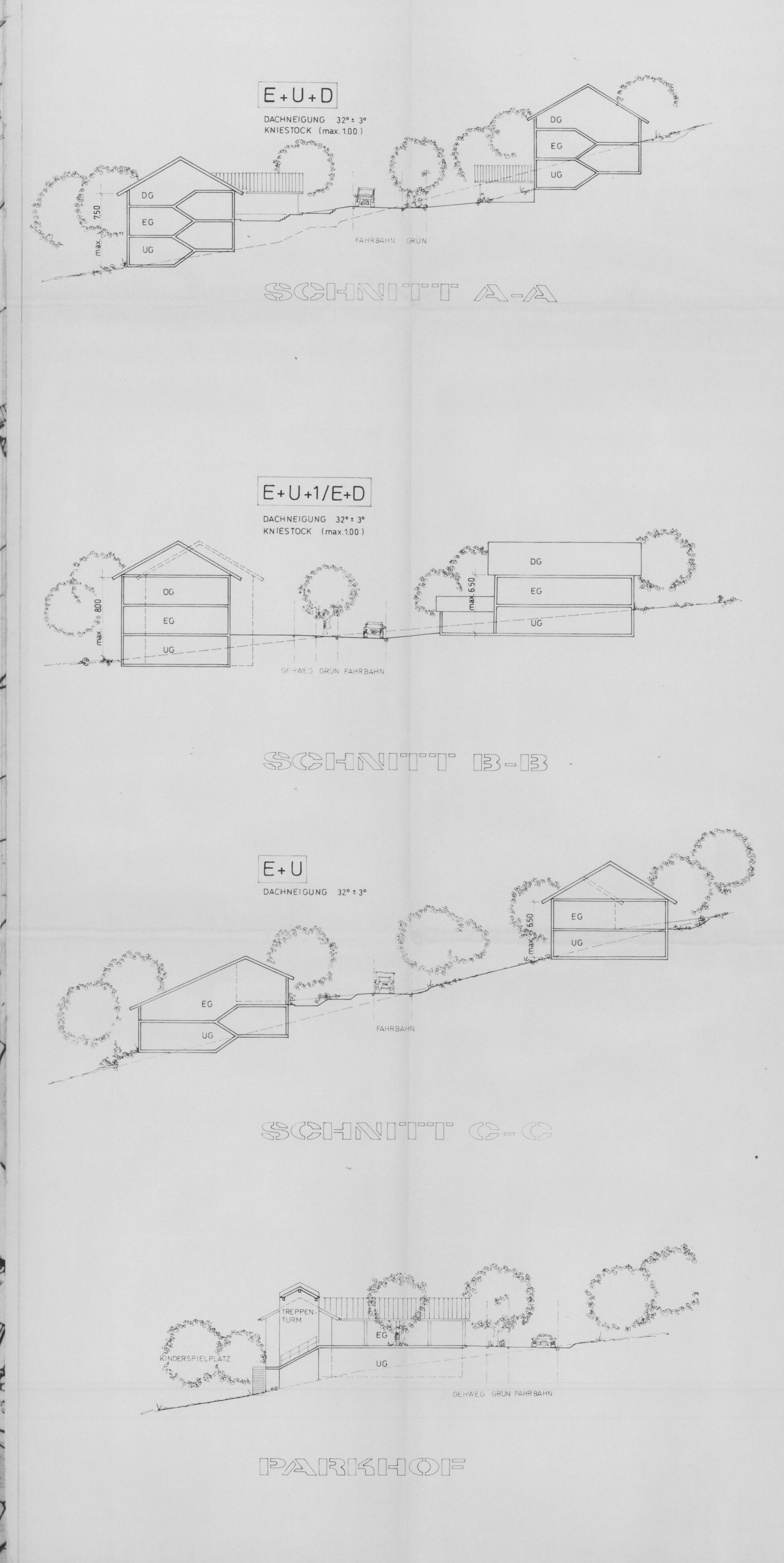




STADT KÖTZTING

-LUFTKURORT-

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN

MIT GRÜNDORDNUNG

"SCHINDERBUCKEL"

PRÄMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Verwendungsverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO erlöst der Stadtrat folgende

SATZUNG

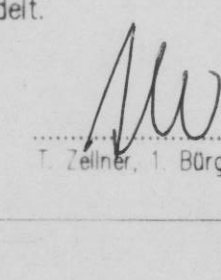
§1
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schinderbuckel" in der Fassung vom 22.03.93 ist beschlossen.

§2
Die Festsetzungen der Bebauungspläne - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Ausweisverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§3
Mit Gebühren bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, vor vorläufig oder fahrradlos einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift, zuweilen handel.

Kötzting, den 22.03.1993




 Bürgermeister

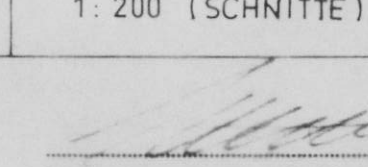
Planunterlagen: Amtliche Flurkarten im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung 06/1991. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Massentnahme nicht geeignet.

Ergänzung des Bau- und Grünbestandes sowie der ver- und ersorgungs-technischen Einrichtungen im Juni 1992 (keine Vermessungsgenauigkeit). Nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten ohne Gewähr.

BEBAUUNGSPLAN-GRÜNDORDNUNG ENTWURF		09202
DIPLOMINGENIEURE UND ARCHITECTEN CARL J. SCHNABEL UND PARTNER BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STADTPLANUNG 8493 KÖTZTING 8000 MÜNCHEN		PLANNR. 104
MICHAEL SERWUSCHOK ARCHITECTUR - INGENIEUR - BÜRO 8493 KÖTZTING		GEG. 3706/92 ME / PM GEG. 3711/92 ME / PM ENG. 3718/92 IS / PM GEG. 3703/92 ME
BENJONIC - HOLBEIN - MELZER PLANUNGSGRUPPE GARTEN - LANDSCHAFT 8400 REGENSBURG		MASSSTAB 1 : 1000 1 : 5000 1 : 200 (SCHNITTE)

Für die Planung




 Dipl.-Ing. C. J. Schnabel

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet – § 4 BauNVO 1990

2. Maß der baulichen Nutzung

Darstellung in einer Nutzungsschablone

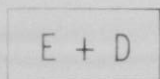
II	0.75
0.4	0.7

Zahl der Vollgeschoße
Höchstgrenze und zwingend

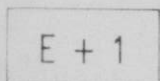
maximale Kniestockhöhe
nur bei E + D, E + 1 + D
E + U + D

Grundflächenzahl GRZ

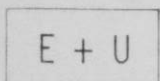
Geschoßflächenzahl GFZ



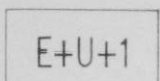
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß



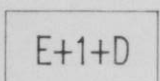
Erdgeschoß und 1. Obergeschoß



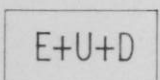
Erdgeschoß und Untergeschoß



Erdgeschoß, Untergeschoß und 1. Obergeschoß



Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß



Erdgeschoß, Untergeschoß und Dachgeschoß



Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze bzw. zwingend

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien



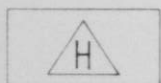
3.1. offene Bauweise



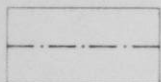
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig



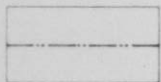
3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig



3.1.3. nur Hausgruppen zulässig



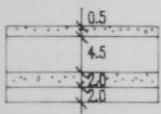
3.2. Baugrenze



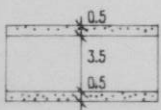
3.3. Baulinie

4. Verkehrsflächen

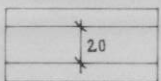
4.1. Straßenverkehrsflächen :



Fahrbahn mit einseitigem Grünsaum, Grünstreifen und Gehweg



Fahrbahn mit beidseitigem Grünsaum



4.2. Fuß -/ Radwege



4.3. öffentliche Parkfläche
Parkbuchten auf befestigten Grünstreifen

5. Flächen für Versorgungsanlagen

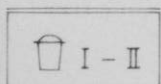


5.1. Elektrizität: Trafostandort

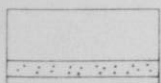
6. Öffentliche Grünflächen und sonstige öffentliche Flächen



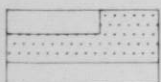
6.1. Öffentliche Grünflächen



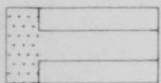
6.2. Kinderspielplatz der Altersgruppe bis 6 Jahre und 6 - 12 Jahre



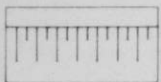
6.3. Fahrbahn mit einseitigem Gehweg, getrennt durch Grünstreifen, z. T. befestigt als Parkbucht



6.4. Fahrbahn und zentraler öffentlicher Platz gepflastert – Mischflächen (Betonstein – bzw. Natursteinpflaster)



6.5. separat geführte Fuß –/ Radwege in wassergebundener Wegedecke



6.6. Böschungen im öffentlichen Grün

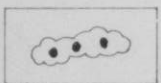
7. Vorhandener Gehölzbestand



7.1. Vorhandene, zu erhaltende Bäume

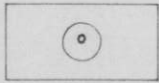


7.2. Vorhandene, zu erhaltende Obstbäume



7.3. Vorhandene, zu erhaltende Hecke

8. Pflanzungen im öffentlichen und privaten Grün



- 8.1. Baumpflanzungen im öffentlichen Grün lt. Plan

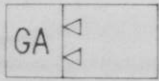
Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten siehe:
Festsetzungen durch Text, Pkt. 10.5



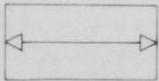
- 8.2. Geschlossene Gehölzpflanzungen in öffentlichen Bereichen

Pflanzenarten und Pflanzenqualitäten siehe :
Festsetzungen durch Text, Pkt. 10.5

9. Sonstige Planzeichen



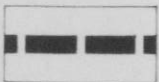
- 9.1. Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung und Stauraum vor den Garagen



- 9.2. Gebäudestellung mit zwingender Hauptfirstrichtung



- 9.3. Zeltdach

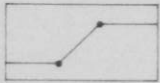


- 9.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

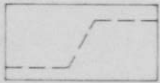


- 9.4. Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1. Bestehende Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern



2. Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu vermessen) und Parzellennummern



3. Bei Baumpflanzungen im privaten Grün werden mindestens 3 Bäume pro Garten lt. Plan und aus der Auswahlliste in den Hinweisen durch Text, Pkt. 5.9. empfohlen

4. Gebäudebestand



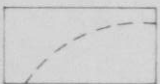
Wohngebäude



Nebengebäude



5. abgemarkte Wege

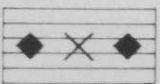


6. Höhenlinie im 5 m – Abstand

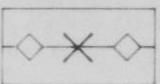


7. Hochbehälter Hauptwasserversorgung

8. Hauptversorgungsleitungen



20 – kV – Mittelspannungsdoppelleitung der OBAG mit Schutzbereich:
Freileitung abbauen und in öffentlichen Verkehrsflächen verkabeln



Hauptwasserleitung DN 250 GGG (Fernleitung):
im Planungsgebiet abbauen und in die öffentlichen Verkehrsflächen umverlegen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

WA -

Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO 1990
(alle Flächen im Geltungsbereich des B. Planes)
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht
störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig
(§ 4 Abs. 3, 1 und 2 BauNVO).
Bauliche Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und
Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 BauNVO) sind
unzulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan mittels einer
Nutzungsschablone festgelegt. Es unterscheidet:

- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für Einzel- und
Doppelhäuser, sowie für die Reihenhäuser im Süden
(GFZ = 0,7)
- zwei Vollgeschosse zwingend (Erdgeschoß und
1.Obergeschoß) für die östliche Reihenhausbauung
(GFZ = 0,8)
- drei Vollgeschosse als Höchstgrenze für die Mehr-
familienhäuser bzw. Zentrumsbauten mit Geschößwohnungen
im Norden und Südwesten (GFZ = 1,0)

Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig,
ausgenommen die Geschößwohnungsbauten
(Mehrfamilienhäuser)

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) mit Einzelhäusern,
Grenzgaragen, Doppelhäusern und Hausgruppen (auch als
Reihenhäuser) mit einer Länge von höchstens 50,00 m.

3.2 Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches
sind zusammenhängende Gemeinschaftsgaragen als "Lärm-
schutzriegel" zulässig. Abweichende Bauweise: wie "offene
Bauweise", jedoch Baukörperlänge bis maximal 210 m.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

bei geplanten Einzelhausgrundstücken	=	500 m ²
bei geplanten Doppelhausgrundstücken	=	350 m ²
bei geplanten Reihenhaushausgrundstücken	=	200 m ²

5. Gestaltung des Geländes

Das natürliche Gelände darf zugunsten des Landschaftsbildes nicht unnötig verändert oder gestört werden. Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Privatgrundstücken nur bis maximal 1,00 m zulässig und dem natürlichen Geländeverlauf durch Abböschung anzupassen.

6. Gebäudestellung und Höhenlage der Wohngebäude

- 6.1 Die im Plan festgelegte Hauptfistrichtung ist einzuhalten; sie muß gegenüber Anbauten und Nebengebäuden dominieren.
- 6.2 Die Rohdeckenoberkante über dem Kellergeschoß (Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände an der Bergseite des Hanges liegen. Nicht erlaubt sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen.
- 6.3 Bei mehr als 1,50 m Höhendifferenz, auf die Haustiefe gerechnet, ist talseitig ein freiliegendes Untergeschoß zulässig.

7. Gestaltung der Wohngebäude

- 7.1 Das Seitenverhältnis Länge zu Breite, Traufe zu Giebel muß mind. 5:4 betragen.
- 7.2 Doppelhäuser, Reihenhäuser und mittels Nebengebäuden zusammengebaute Nachbarhäuser müssen einheitliche Dachneigung erhalten.
- 7.3 Dachformen:
Satteldach mit $32^\circ \pm 3^\circ$ beidseitig gleicher Dachneigung;
Zeltdach für Nebengebäude nach Darstellung im Planteil;
Als Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bei den Mehrfamilienhäusern und bei den Zentrumsgebäuden abweichende Dachformen zulässig.
- 7.4 Dachdeckung:
Biber, Pfannen- oder Falzziegel; ziegelrot;
Bei abweichenden Dachformen gemäß 7.3 auch Blech-, Kupfer-, Glas- oder Grasdach
- 7.5 Dachüberstände:
 - am Ortgang max. 0,80 m ohne Balkon
 - an der Traufseite max. 1,00 m ohne Balkon
 - bei Balkonen max. 0,30 m über Balkonvorderkante.
Im Bereich der Balkonvorderkante müssen zur gestalterischen Einbindung Stützen bis zur Geländeoberkante gesetzt werden. (Möglichkeit für Holzverschalungen - "Oberpfälzer Schroust" an der Giebelseite - und Wintergarten)

- 7.6 Dachgaupen:
Zulässig als stehende Einzelgaupen im inneren Drittel des Daches, mit Satteldach oder abgewalmtem Dach und stehenden Fensterformaten sowie einer Ansichtsfläche von maximal $1,5 \text{ m}^2$; der Abstand zwischen Gaupen muß das eineinhalbfache der Gaupenbreite betragen.
Zulässig sind auch "Zwerchgiebel" bis zu einer Breite von einem Viertel der Dachlänge.
- 7.7 Kniestock:
Bei den Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß nicht über $1,00 \text{ m}$, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Unterkante Sparren mit der Außenhaut; bei E + 1 und E + U unzulässig.
Für Gebäude mit geländebedingter Split-level-Konstruktion (gegeneinander höhenversetzte Geschoßebenen) ist ein einseitiger Kniestock zulässig.
- 7.8 Sockelhöhe:
an der Bergseite des Hanges nicht mehr als $0,30 \text{ m}$ über dem natürlichen Gelände
- 7.9 Traufhöhe:
über der natürlichen Geländeoberfläche an der Talseite
- bei E + D max. $6,50 \text{ m}$
 - bei E + 1 max. $6,50 \text{ m}$
und E + U
 - bei E + 1 + D max. $7,50 \text{ m}$
und E + U + D
 - bei E + U + 1 max. $8,00 \text{ m}$
- 7.10 Materialien:
Nicht zulässig sind auffällige Fassadenverkleidungen wie (Asbest-) Zementplatten, Kunststoffe, glänzendes Metall oder auffällige Zierputze.
8. Garagen und Nebengebäude
- 8.1 Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind als Grenzbebauung, wie im Planteil eingezeichnet, festgelegt. In den städtebaulich verdichteten Wohnbereichen sind Gemeinschaftsgaragen in Zeilen- oder Hofform, wie im Planteil eingezeichnet, festgelegt.
- Kellergaragen und Garagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
- 8.2 Garagen, auch im baulichen Zusammenhang mit Nebengebäuden, sind in Bauform, Dachneigung, Materialien und Farben dem Hauptgebäude anzupassen und unterzuordnen. Zusammengebaute Nachbargaragen müssen einheitliche Dachformen und Dachneigungen erhalten.

- 8.3 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein privater Stauraum von 5,00 m Abstand freigehalten werden. Diese Fläche darf zur Straße hin keine Einfriedung erhalten.
- 8.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Grundstücken für Familienheime nur mit einer Grundfläche von max. 20 m² und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und architektonisch - gestalterisch in das Baugebiet zu integrieren.
9. Werbeanlagen
- 9.1 Außenwerbeanlagen sind nur an Gebäuden mit Geschäften bzw. am Ort der Leistung zulässig, wenn sie nicht verunstalten.
- 9.2 Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben (Signet, etc.) mit Hinterleuchtung oder als beleuchtete Bemalung zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen dürfen eine Fassadenfläche von 1,00 m² nicht überschreiten und die Unterkante Trauflinie nicht überragen.
Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,35 m² und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
10. Grünordnung
- 10.1 Öffentliche Bereiche
- 10.1.1 Die öffentlichen Verkehrswege sind mit folgenden Belägen zu befestigen:
- Fahrbahn Sammelstraße in Asphalt mit befahrbarem Grünstreifen bzw. Grassaum am Fahrbahnrand, Wechsel des Belages in Betonstein- oder Natursteinpflaster lt. Plan
 - Garagenzufahrten über öffentliche Grünflächen sind in Rasenpflaster (Betonstein oder Naturstein) zu befestigen.
 - Fahrbahn Wohnstraße (Stich mit Wendeanlage) in Asphaltbelag mit beidseitigem Grünsaum.
 - Straßenbegleitender Gehweg in Betonstein- oder Natursteinpflaster
 - Öffentliche, separat geführte Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Einfassungen mit Betonstein- oder Natursteineinzeiler sind gestattet.

- 10.1.2 Parkbuchten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind in Schotterterrassen oder Rasenpflaster (Betonstein oder Naturstein) zu befestigen.
Bei offenen Stellplatzanlagen ist je 3 PKW-Stellplätze 1 Großbaum gem. Pkt. 10.5.1 zu pflanzen.
Die Bäume sind jeweils der Mittelpunkt einer 4,00 m langen Pflanz-Insel aus Sträuchern und Bodendeckern.
- 10.1.3 Baumscheiben innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen müssen mindestens eine Fläche von 2 x 2 m oder einen Durchmesser von 2 m lichter Weite haben. Baumgruben sind bis 1,50 m Tiefe auszukoffern.
- 10.1.4 Straßenbegleitgrün - Erschließungsstraße/Wohnstraßen (Stiche)
 - 10.1.4.1 Straßenbegleitende Bäume
Alleebäume gem. Ziffer 10.5.1
Lichtraumprofil mind. 4,50 m
 - 10.1.4.2 Straßenbegleitende Grünstreifen
standortgerechte Saatgutmischung
gem. Ziffer 10.5.7
- 10.1.5 Öffentliche Grünflächen
 - 10.1.5.1 Großkronige Bäume gem. Ziffer 10.5.2
 - 10.1.5.2 Bäume 2. Ordnung gem. Ziffer 10.5.3
 - 10.1.5.3 Koniferen gem. Ziffer 10.5.4
 - 10.1.5.4 Standortgerechte Sträucher gem. Ziffer 10.5.5
 - 10.1.5.5 Standortgerechte Saatgutmischung gem. Ziffer 10.5.7
 - 10.1.5.6 Standortgerechte Wildkräuterrasenmischung
gem. Ziffer 10.5.8
 - 10.1.5.7 Im Bereich der Kinderspielplätze dürfen keine Pflanzenarten der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBI Nr. 7/8 vom 27.08.1976, gepflanzt werden.

Die Gestaltung der Kinderspielplätze in den öffentlichen Grünflächen hat nach DIN 18 034 zu erfolgen. Die Größe des Kinderspielplatzes ist aus der Tabelle 1 in der DIN 18 034 zu entnehmen.

10.1.6 Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht in den Grünflächen, sondern im Fußwege- bzw. Straßenbereich zu verlegen.

10.1.7 Transformatorstationen und andere Versorgungs- bzw. Entsorgungseinrichtungen sind dem örtlichen Baustil anzupassen bzw. zu begrünen.

10.2 Private Bereiche

Einfriedung:

- Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlattenzaun und Hanichelzaun ohne Zaunsockel zulässig. Ausgenommen sind Betonsockel, deren Oberkante mit der Verkehrsfläche bündig abschließt. Geländebedingt können talseitig die Einfriedungen als kleine Stützmauern ausgebildet werden (max. Höhe 75 cm). Im Übrigen ist mit Punktfundamenten zu arbeiten.
- Die Höhe des Zaunes darf über Oberkante Gehweg bzw. Straße höchstens 1,00 m betragen. Die Zaunelemente sind mit 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Pfeiler für Gartentüren und Tore mit derselben maximalen Höhe sind in verputztem Mauerwerk oder Naturstein zulässig.
- Auf den Grenzen zwischen seitlichen und rückwärtigen Privatgrundstücken sind Maschendrahtzäune und Hecken als Einfriedungen zulässig.
- Die Parzellen - Nr. 108 - 112 im Wohnblockbereich erhalten keine Einfriedung.

10.3 Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden zu schützen. Wird der Oberboden zwischengelagert, dürfen die Mieten nur eine Breite von max. 3,00 m und eine Höhe von max. 1,5 m aufweisen.

10.4 Zeitpunkt der Pflanzung

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün sind mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen durchzuführen, soweit diese Flächen im Eigentum der Stadt stehen

10.5 Pflanzenarten und Pflanzqualitäten

Zur Charakterisierung der einzelnen Bereiche des Bebauungsplangebietes ist innerhalb des Straßenzuges die gleiche Baumart zu pflanzen.

10.5.1 Alleebäume für Erschließungsstraße/Wohnstraßen (Stiche)

Acer platanoides - Spitzahorn
H, StU 20 - 25, 500 - 700
Acer pseudoplatanus - Berghorn
H, StU 20 - 25, 500 - 700
Quercus robur - Stieleiche
H, StU 20 - 25, 400 - 500
Tilia cordata - Winterlinde
H, StU 20 - 25, 400 - 500

10.5.2 Großkronige Bäume (1. Ordnung)

Acer platanoides - Spitzahorn
H, 3xv, 18 - 20, mB
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
H, 3xv, 18 - 20, mB
Petula-pendula - Sandbirke
H, 3xv, 18 - 20, mB
Fagus silvatica - Rotbuche
H, 4xv, 18 - 20, mDB
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
H, 4xv, 18 - 20, mDB
Quercus robur - Stieleiche
H, 3xv, 18 - 20, mB
Tilia cordata - Winterlinde
H, 4xv, 18 - 20, mB

10.5.3 Bäume 2. Ordnung

Alnus glutinosa - Roterle
Hei, 2xv, 200 - 250
Alnus incana - Grauerle
Hei, 2xv, 200 - 250
Carpinus betulus - Hainbuche
Hei, 1xv, oB, 100 - 125
Malus sylvestris - Holzapfel
Str, 2xv, 100 - 150
Populus tremula - Zitter-Pappel
Hei, 2xv, oB, 250 - 300
Prunus avium - Vogelkirsche
Hei, 2xv, 250 - 300
Pyrus pyraister - Holzbirne
Str, 2xv, 100 - 150
Sorbus aucuparia - Eberesche
Hei, 2xv, 200 - 250
Heimische Obstgehölze in Sorten als Hochstämme

10.5.4 Koniferen

Picea abies - Fichte
 4xv, mDB, 225 - 250
Pinus silvestris - Föhre
 4xv, mDB, 150 - 175

10.5.5 Sträucher

10.5.5.1 Sträucher über 4,00 m

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Str, 2xv, 100 - 150
Corylus avellana - Haselnuß
 Str, 2xv, 100 - 150
Crataegus laevigata - Weißdorn
 Str, 2xv, 60 - 100
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Str, 2xv, 100 - 150
Frangula alnus - Faulbaum
 Str, 2xv, 100 - 150
Salix caprea - Salweide
 Str, 2xv, 100 - 150
Salix fragilis - Bruchweide
 Str, 2xv, 100 - 150
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Str, 2xv, 100 - 150

10.5.5.2 Sträucher bis 4,00 m

Cytisus scoparius - Besenginster
 Str, 2xv, 40 - 60 mTb
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Str, 2xv, 60 - 100
Genista tinctoria - Fäberginster
 Str, 2xv, 40 - 60, mTb
Ligustrum vulgare - Liguster
 Str, 2xv, 60 - 100
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Str, 2v, 60 - 100
Prunus spinosa - Schlehdorn
 Str, 2xv, 60 - 100
Rosa canina - Gemeinde Hecken-Rose
 Str, 2xv, 100 - 150
Rosa rubiginosa - Schottische Zaunrose
 Str, 2xv, 100 - 150
Rubus fruticosus - Wilde Brombeere
 Ausl, 2 jähr. 80 - 180
Rubus idaeus - Himbeere
 Ausl, 2 jähr. 60 - 100
Salix aurita - Ohr-Weide
 Str, 2xv, 60 - 100
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
 Str, 2xv, 100 - 150
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Str, 2xv, 100 - 150

10.5.6 Kletterpflanzen

Clematis vitalba - Waldrebe

2xv, mTb

Hedera helix - Efeu

Bü, 2xv, mTb, 4-6 Triebe, 40 - 60 cm

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - wilder Wein

2xv, mTb

Polygonum aubertii - Knöterich

2xv, mTb

Wisteria sinensis - Blauregen

2xv, mTb

Alle spaltergeeigneten Obstsorten

10.5.7 Rasen

Standortgerechte Saatgutmischung

gem. DIN 18917

Regel - Saatgutmischung RSM 10 - Typ D

10.5.8 Wildkräuterrasen

Standortgerechte Mischung in Abhängigkeit der jeweiligen Verwendung

10.5.9 Pflanzflächen im öffentlichen Bereich
(Intensivpflanzungen im Gebäudebereich)
I. Qualität bzw. Co.

Rosen in Sorten

Bodendecker in Sorten

Stauden, Gräser und Farne in Sorten

HINWEISE DURCH TEXT

1. Baugrund

Nach den geologischen Gegebenheiten im Stadtgebiet ist im Planungsraum das metamorphe Gestein Gneis zu erwarten, eventuell auch kleine zusammenhängende Granitvorkommen. In Hanglagen kann Hangdruckwasser auftreten. In den nordöstlichen Fallagen beim Bachlauf ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Für die Planung der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie den privaten Bauherren werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. Abwasserbeseitigung

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Dachabwässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist jeweils zu erbringen.

3. Abfallbeseitigung

3.1 Auf den privaten Grundstücken bzw. in Nebengebäuden/-anlagen ist ein Stellplatz für mindestens zwei Tonnen vorzusehen.

3.2 Es wird dringlich vorgeschlagen, die Möglichkeit der Eigenkompostierung im Garten zu nutzen.

4. Reduzierung der Versiegelung von Freiflächen.

Eine notwendige Befestigung öffentlicher Plätze und Freiflächen sollte weitgehend mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken erfolgen.

Auf die Möglichkeit, die Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen (Stauraum) mit Rasenpflaster oder Schotterrasen zu befestigen, wird hingewiesen.

5. Grünordnung

5.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht im Außenbereich liegen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; für abschirmende Gehölzanpflanzungen mit Wuchshöhen über 2 m ist bei der Pflanzung ein Grenzabstand von mind. 2 m zum Nachbargrundstück einzuhalten.

5.2 Von der Verwendung von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist aus Artenschutzgründen weitestgehend abzusehen.

- 5.3 Auf den Einsatz von Streu- und Auftausalzen sollte verzichtet werden. Alternativ bieten sich Sand- bzw. Splittstreugut an. Erweist sich der Einsatz von Streusalz als unvermeidlich so sollte ein Mischungsverhältnis von 1:5 (Salz:Sand/Splitt) angestrebt werden.
- 5.4 Zur Erzielung artenreicher und pflegeextensiver Rasenflächen wird empfohlen den Rohboden zu begrünen oder eine schwache Abdeckung des Rohbodens mit Oberboden in der Stärke von 3 - max. 10 cm. Humoser und nährstoffreicher Oberboden führt zur Entwicklung hochwüchsiger Fettwiesen mit großer Biomasseproduktion und damit verbunden zu einem hohen Pflegeaufwand.
- 5.5. Private Grünflächen
- Die Bepflanzung der Grünflächen soll sich zu 80 % aus den Listen 10.5.2, 10.5.3, 10.5.5, 10.5.6, 10.5.7, 10.5.8 zusammensetzen.
- Gehölze mit auffälliger Laub- bzw. Nadelfärbung wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, gelbnadelige Wacholder oder Eibenarten sollten nicht gepflanzt werden. Desweiteren sollten Gehölze mit unnatürlichen Wuchsformen (z. B. Trauerformen) nicht zur Verwendung kommen. Die Gattungen *Chamaecyparis* (Scheinzypresse) und *Thuja* (Lebensbaum) sowie *Thus typhina* (Essigbaum) sollten nicht gepflanzt werden.
- 5.5.1 Mindestanteil an Grünflächen bezogen auf gesamte unbebaute Fläche: 30 % Flächenanteil
- 5.5.2 Ersatzweise anteilig an 30 % igem Flächenanteil
- Extensive Dachbegrünung 40 % Anteil
Naturnah gestaltete Wasserflächen 40 % Anteil
- 5.5.3 Großkronige Bäume gem. Ziffer 10.5.2 (Festsetzungen d.Text)
- 5.5.4 Bäume 2. Ordnung gem. Ziffer 10.5.3 (Festsetzungen d.Text)
- 5.5.5 Standortgerechte Sträucher gem. Ziffer 10.5.5 (Festsetzungen durch Text)
- 5.5.6 Standortgerechte Saatgutmischung gem. Ziffer 10.5.7 (Festsetzungen durch Text)
- 5.5.7 Standortgerechte Wildkräuterrasenmischung gem. Ziffer 10.5.8 (Festsetzungen durch Text)

- 5.6 Mit der Planung der Außenanlagen, insbesondere in intensiv gestalteten Bereichen und für Pflegekonzepte (Eingangssituationen, Öffentliches Grün, Teiche und Fließgewässer) ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.
- 6 Ausführung
- 6.1 Abweichungen der Ausführungsplanung vom Bebauungsplan bzw. vom Grünordnungsplan sind möglich, solange sie dem gewollten Sinn dieser Planungen nicht widersprechen und von den zuständigen Fachstellen genehmigt werden.
- 6.2 Zur Sicherung der Planungsziele und Zügigkeit des Genehmigungsverfahrens wird den einzelnen Bauherren dringend empfohlen, sich bereits in der Phase der Grundlagenermittlung und Vorplanung einer Bauberatung zu bedienen.
Ansprechpartner sind die Stadt Kötzing - Bauabteilung, das Landratsamt Cham - Sachgebiet 50 (Bauleitplanung, Bauordnung und Bodenverkehr) und ggf. das Büro für Architektur und Stadtplanung Carl J. Schnabel und Partner.

PRÄAMBEL:

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

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schinderbuckel" in der Fassung vom 19.03.93 ist beschlossen.

§ 2

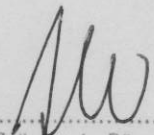
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Kötzing, den 26.03.1993




.....
T. Zellner, 1. Bürgermeister

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 11.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.



Kötzing, den 24.03.1993
Stadt Kötzing
.....
(Zellner, 1. Bürgermeister)

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.1992 hat in der Zeit vom 24.08.1992 bis 18.09.1992 stattgefunden.

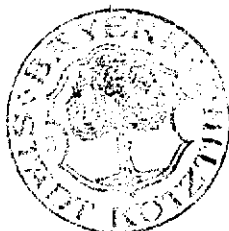


Kötzing, den 24.03.1993
Stadt Kötzing
.....
(Zellner, 1. Bürgermeister)

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.1992 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.1992 bis 15.01.1993 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 03.12.1992 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.



Kötzing, den 24.03.1993
Stadt Kötzing
.....
(Zellner, 1. Bürgermeister)

4. SATZUNG

Die Stadt Kötztting hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.03.1993 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Kötztting, den 24.03.1993
Stadt Kötztting
.....
(Zellner, 1. Bürgermeister)

5. ANZEIGE

Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 18.05.1993 Az.Nr. 50-610-
§ 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von
Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Kötztting, den 20.07.1993
Stadt Kötztting
.....
(Zellner, 1. Bürgermeister)

6. INKRAFTTRETEN

Die Stadt Kötztting hat am 23.06.1993+
26.05.1993 die Durchführung des
Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der
Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienstzeiten im Rathaus Kötztting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten
und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB
ist hingewiesen worden.



Kötztting, den 20.07.1993
Stadt Kötztting
.....
(Zellner, 1. Bürgermeister)