



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"ZIEGELHÜTTE" 1. ANGERUNG**

Die Stadt Kötzing erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2363), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1 II), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRS 731-1-0), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Stadtrates vom diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung.

**ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN
I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)**

- GELTUNGSBEREICH**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Sondergebiet SPORT
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO : hier: Tennisanlage
 - Sondergebiet SENIORENHEIM
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- NEBENANLAGEN** BauNVO § 14 Abs. 1
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Einzelfall können diese auch außerhalb zugestanden werden.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl im SO-scher
Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet festgesetzt: für durch Gebäude überbaute Flächen und für versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen $GRZ_{max} = 0,50$. In der Berechnung der GRZ werden auch eventuelle bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.
 - maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl im SO-scher
Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet festgesetzt: für durch Gebäude überbaute Flächen und für versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen $GRZ_{max} = 0,50$. In der Berechnung der GRZ werden auch eventuelle bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.
- GESCHÖSSIGKEIT**
 - z.B. maximal zulässige Geschöfllächenzahl (GFZ)
 - zulässige Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse
- ABGRENZUNG VON BEREICHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN HÖHEN UND NUTZUNGEN, SOWIE DES MAßES DER NUTZUNG**
- NUTZUNGSABTABELLE**

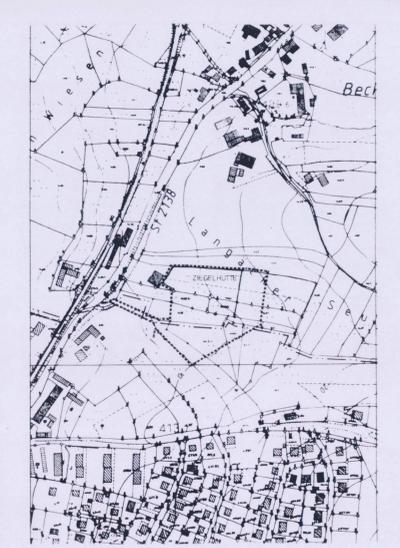
Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise (b)	Dachform SO, FB

b = besondere Bauweise SO = Satteldach, FB = Flachdach
- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**
 - Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen Eingangsvorbauten und Balkone um 2,0 m überschritten werden.
 - Sonderanweisung für überwindende Nutzung als wasserdurchlässige unversiegelte Parkplatzflächen (private Stellplätze). Darüberhinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünbilanzierung, d.h. als nicht versiegelte Flächen (siehe II. Festsetzungen Grünordnung) berücksichtigt.
 - Nebenanlagen
Zulässig sind grundsätzlich alle Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.
 - Tiefgarage
Tiefgaragen sind i.d. Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Darüberhinaus wird auf den Art. 7 Abs. 5 BayBO verwiesen. Es sind mind. 3/4 der erford. Stellplätze unterirdisch nachzuweisen.
- BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG**
 - Bauweise: maximale Baukörperlänge = 65 m
Es wird für das Sondergebiet Sport bzw. Sondergebiet Seniorenheim die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben, wobei die Abstandsflächenregeln der BayBO zu den Grundstücksgrenzen hin zu berücksichtigen sind.
Da die Gebäudeanlagen teilweise auch mehr als 50 m betragen können, ist bei der baulichen Gestaltung mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Dabei sind entsprechende Vor- und Anbauten zur Gliederung des Baukörpers oder sonstige konstruktive, gliedernde Elemente (z.B. Balkone etc.) vorzusehen.
 - Baukörper- und Firstrichtung
Bei geneigten Dächern ist der First parallel zu den Gebäudeaußenkanten auszurichten.
 - Bauhöhen
Die maximalen Gebäudehöhen für das SO-scher ergeben sich zum einen aus der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen aus den durchschnittlichen gebäudespezifischen Geschöfllächenhöhen von i.d. Regel 2,80 m (Regelgeschöfl). Im EG können teilweise auch höhere Geschöfllächenhöhen zugelassen werden (z.B. Eingangsbau) max. 4,00 m.
Zudem wird die Wandhöhe der Traufseite auf UK Sturz 3,0G begrenzt (Festlegung gemäß Besprechung mit LRA vom 20.07.94).

- T = 6,50 m Die max. Wandhöhe an der Traufseite für SO-scher wird auf T = 6,50m T = 6,50m, bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt. Die Tennisanlage ist in das Gelände gegebenenfalls einzufügen.
- Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.
Siehe hierzu die beiden Profilschnitte A-A' und B-B'
- Gestaltung**
Es sind die ortsüblichen Materialien und Konstruktionen zu verwenden (= verputzte Massivkonstruktionen, geneigte Ziegeldächer). Grelle Farben sind dabei unzulässig.
Bei sehr großen Gebäudeteilen (z.B. über 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern (z.B. Balkone). Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen.
Hinsichtlich der Fassadenbegrenzung siehe unter Hinweis 5. Es sind für gliedernde Elemente auch Holz- und Metallkonstruktionen zulässig.
 - Dachform**
Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,50 m betragen, am Ortsgang ist kein Dachüberstand zulässig.
Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist ruhig zu halten, d.h. keine stark divergierenden Dachneigungen.
Im Sondergebiet Seniorenheim sind grundsätzlich nachfolgende Dachformen zulässig:
Satteldächer
Die Dachneigung bei Satteldächern ist i.d. Regel mindestens 28° und maximal 32°.
Dachaufbauten
Dachaufbauten an Gebäuden sind unzulässig.
Gauben und Dachschwelle sind unzulässig.
Im Sondergebiet Sport sind grundsätzlich folgende Dachformen zulässig:
Flachdach
Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Einfriedungen**
Die Einfriedung zur offenen Landschaft hin erfolgt mit heimischen Giebeln oder bleibt frei.
Zäune und Mauern sind unzulässig.
 - Hinweisschilder und Werbung**
Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und nutzungsbezogenen Werbeträgern zulässig.
 - VERKEHRSLÄCHEN**
 - öffentliche Erschließungsstraße 4,5 m breit (= Anbindung an Ortsverbindungsstraße), zugleich der Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 642, hier 5m breit.
 - Gehweg, 1,5 m breit
 - interne private Erschließungsfläche
 - Wendepfad: r = 9,0 m
 - Feuerwehmfahrt befähigt (Sichtotterassen oder Pfister), 3,0 m breit
 - Strahlenbegrenzungslinie
 - privater Fußweg
 - untergeordnete Fahrwege und grundsätzlich alle Fußwege sind wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen
 - GRUNDSTÜCKSENTWASSERUNG**
Das zu bebauende Grundstück und die zugehörigen Erschließungsflächen sind grundsätzlich an die bestehende Abwasserleitung (Mischwasserkanal) anzuschließen.
Dabei ist die Zielsetzung Zuführung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund - im Bereich von Stellplätzen, Fußwegen und untergeordneten Fahrwegen anzuwenden.
Der Kanalanschluss in Richtung Südosten (Erschließung Fl.st.Nr. 642) ist sicherzustellen.
 - WASSERFLÄCHEN BZW. WASSERFÜHRENDE GRÄBEN**
Die bestehenden, wasserführenden Gräben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind so weit als möglich zu sichern und behutsam in das Freiflächengestaltungskonzept einzubeziehen.
 - LÖSCHWASSERVERSORGUNG**
Die Hydranten sind im Abstand von 80-100 m zu errichten.
Im Umkreis von 300 m muß gewährleistet sein, daß eine Wassermenge von 108 m³ aufrechterhalten wird (Zulauf Ø 150).
Siehe Merkblatt Nr. 1-12 vom 01.04.85 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft.
 - ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ**
Es sind vorrangig umweltschonende Energien zu verwenden. Auf den Einsatz alternativer Energien ist hinzuwirken.
 - GRUNDWASSER**
Der mittlere Grundwasserstand liegt bei G. NN
- II. FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG (Planzeichen und Text)**
Der Grünordnungsplan als Teil des Bebauungsplanes wird gemäß der Verpflichtung des § 1 BauGB auf der Grundlage des bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 3 Abs. 2 erstellt.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
 - Allgemeine Festsetzungen
Versiegelungsgrad der Platz- und Wegflächen
Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.
Intensiv genutzte Wege Pflasterbelag
extensiv genutzte Wege wassergebundene Wegedecke
Feuerwehrfahrt: Schotterrasen, bis 16 to Belastung
 - Bodenmechanische Untersuchungen
Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen. Siehe Hinweise in der Begründung.
 - weitere Schutzzone Wasserschutzgebiet
 - Fassaden- und Dachbegrünung
Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Rankpflanzung gerecht werden (z.B. Holzkonstruktionen oder Stahlseilspannungen).

- Stellplätze**
Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasengraster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbäumchen zu pflanzen. Zum Schutze der Laubbäume sind ausreichend große Baumstreifen (mind. 10 qm) anzubringen bzw. Baumgräben (mind. 10 qm) vorzusehen.
- Pflanzensatz und Pflanzarbeiten**
Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.
- Freiflächengestaltung**
Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan beizufügen.
- Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück**
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Breite zu lagern. Zum Schutz vor Erosion sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosensansen anzulegen.
- natürliches Gelände und Bodenmodellierungen**
Geländeterassierungen, Stützmauern sowie Böschungen sind möglichst zu vermeiden. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin weiträumig anzuplanieren, sodaß weitgehend weiche Übergänge zum anstehenden Gelände entstehen.
- neu zu pflanzende Bäume I. Ordnung**: je 200 qm Fläche 1 Baum
- Baum-/Strauchpflanzungen II. Ordnung**
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage**
Der Freiflächengestaltungplan ist hinsichtlich der geplanten Maßnahmen im Hinblick auf die Nutzung als Seniorenheim entsprechend auszurichten.
- Dachbegrünung**
extensive Begrünung
- Bachlauf**
naturnah zu gestalten, Anbindung an Verrohrung Ausleitung an Bach
- 1.2 Artenliste**
Laubgehölze gemäß Liste Nr. 404 der Höheren Naturschutzbehörde - Regierung der Oberpfalz, Auswahl der autochthonen Pflanzen:
- | | | | | |
|--|--------------------|--------------|---------------|-------|
| 1. Solitär-Bäume H 3x v. mB, St.U. 20,25 | acer platanoides | Spitzahorn | quercus robur | Eiche |
| | fraxinus excelsior | Esche | tilia cordata | Linde |
| 2. Bäume II. Ordnung St.U. 16,18,3x v. mB. | betula pendula | Sandbirke | | |
| | carpinus betulus | Hainbuche | | |
| | pinus avium | Vogelkirsche | | |
| | sorbus aucuparia | Vogelbeere | | |
- 3. abschirmende Heckpflanzung**
aus:
Bäumen St.U 16-18 3x v. m B. und Sträuchern 80 - 100 cm 2 x v. o. B.
- | | |
|---------------------|--------------------|
| corylus avellana | Haselnuß |
| crataegus laevigata | Weißdorn |
| lonicera nigra | Heckkirsche |
| salix caprea | Salweide |
| sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| sambucus racemosa | Traubenholunder |
| viburnum opulus | Schneeball |
- 4. Schlinger**
Geschlossene Wandflächen sind zu beranken. Wo erforderlich, sind Rankhilfen anzubringen.
- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| clematis montana rubens | Waldrebe |
| hedera helix | Efeu |
| lonicera heckerotii | Gleißblatt |
| parthenocissus tricuspidata veitchii | wilder Wein |
| polygonum aversaria | Knöterich |
- 5. Bodendecke**
30% der Pflanzfläche; Verwendung nur im Intensivpflanzbereich (Innenhof)
- | | |
|-------------------|--------------|
| ligustrum lucidum | Liguster |
| potentilla i.s. | Fingerkraut |
| spirea decumbens | Posterspiree |
| stephandra crispa | Kranzspiree |
- Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.
Die TG ist mit Mulch und geeigneten Pflanzsubstratgemisch zu überdecken und zu begrünen. Überdeckungshöhe mindestens 60 cm.
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN**
Auch Angaben außerhalb des Geltungsbereiches betreffend.
- Höhenlinien (verändert)
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.st.Nummer 2120
 - bestehende Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)
 - vorgeschlagene Gebäudekonfiguration
 - Böschung, Geländespung
- 7. Bekanntmachung - Inkrafttreten**
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich "ZIEGELHÜTTE" wurde am 07.08.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ...) bekanntgemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Stadtbüro zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung tritt damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Kötzing, den 21.08.1994
Zeller
1. Bürgermeister

- IV. VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Änderungsbeschluß**
Der gültige Bebauungs- und Grünordnungsplan "ZIEGELHÜTTE" ist aus dem gültigen Flächenutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt. Er ist seit dem 24.01.1990 rechtsverbindlich.
Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 03.08.1993 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde am 12.08.1993 ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ...) bekanntgemacht.
Kötzing, den 18.08.1994
Zeller
1. Bürgermeister
- 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfüllt**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
Kötzing, den ...
1. Bürgermeister (Siegel)
- 3. Billigungsbeschluß**
Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 10.05.94 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.05.94 gebilligt.
Kötzing, den 18.08.94
Zeller
1. Bürgermeister
- 4. Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.05.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.1994 bis 22.08.1994 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde ortsüblich am 08.06.94 (im Amtsblatt Nr. ...) bekannt gemacht.
Kötzing, den 18.08.1994
Zeller
1. Bürgermeister
- 5. Satzungsbeschluß**
Die Stadt Kötzing hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Stadtrates vom 03.08.1994 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.
Kötzing, den 21.08.1994
Zeller
1. Bürgermeister
- 6. Anzeigeverfahren**
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Cham (Landratsamt Cham) angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 05.03.94 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
Kötzing, den 21.08.1994
Zeller
1. Bürgermeister
- 7. Bekanntmachung - Inkrafttreten**
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- und Grünordnungsplan für den Bereich "ZIEGELHÜTTE" wurde am 07.08.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ...) bekanntgemacht.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Stadtbüro zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung tritt damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Kötzing, den 21.08.1994
Zeller
1. Bürgermeister



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"ZIEGELHÜTTE" 1. ANGERUNG
STADT KÖTZTING**

B.Nr. 12.1.23.I.
rechtswirksam seit 09.10.94

M 1:500

ARBEITSGEMEINSCHAFT
DIPL.-ING. OTTO STERNCKER
DIPL.-ING. LEOPOLD STARR
ROTHMUNDSTR. 6, 80337 MÜNCHEN
TEL: 089-53 70 04 FAX: 089-5 32 84 04
LUDWIGSPLATZ 38-39, 94315 STRAUBING
TEL: 09421-2 23 23 FAX: 09421-8 21 77
in Zusammenarbeit mit:
DIPL.-ING. RUDOLF MEYER ARCHITEKT / STADTPLANER SRL
ISARTALSTR. 34 RGB., 80469 MÜNCHEN
TEL: 089-7 25 28 15 FAX: 089-76 40 94

GRÜNORDNUNG:
DIPL.-ING. FLORIAN HERTLEIN LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
DIPL.-ING. STEFAN KÄCKHOFF LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
KONRADSTR. 11, 80801 MÜNCHEN
TEL: 089-33 25 26 FAX: 089-39 45 57

KÖTZTING, DEN

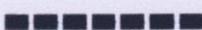
Bearbeitet: 10.05.94 R.M.F.H.
Geändert: 05.08.94 R.M.
Geändert:

R.M. 7.10.94

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)

1. GELTUNGSBEREICH

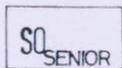


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



2.1 Sondergebiet **SPORT**
gemäß §11 Abs.2 BauNVO : hier: Tennishalle



2.2 Sondergebiet **SENIORENHEIM**
gemäß §11 Abs. 2 BauNVO

2.3 Nebenanlagen BauNVO § 14 Abs.1

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Einzelfall können diese auch außerhalb zugelassen werden.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,50

3.1 maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl im **SO SPORT**
Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet festgesetzt: für durch Gebäude überbaute Flächen und für versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen $GRZ_{max} = 0,50$. In der Berechnung der GRZ werden auch eventuelle bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl im **SO SENIOR**
Die Grundflächenzahl wird für das Sondergebiet festgesetzt: für durch Gebäude überbaute Flächen und für versiegelte Erschließungs-, Lager- und sonstige Flächen $GRZ_{max} = 0,50$. In der Berechnung der GRZ werden auch eventuelle bauliche Nebenanlagen berücksichtigt.

1,0

3.2 z.B. maximal zulässige **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

I, IV

3.3 zulässige Höchstgrenze der **Anzahl der Vollgeschoße**



3.4 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Höhen und Nutzungen, sowie des Maßes der Nutzung

3.5 Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise (b)	Dachform: SD, FD

b = besondere Bauweise SD = Satteldach, FD = Flachdach

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- 4.1 Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen Eingangsvorbauten und Balkone um 2,0 m überschritten werden.
- 4.2 Sondernutzung für überwiegende Nutzung als wasserdurchlässige unversiegelte Parkplatzflächen (private Stellplätze).
Darüberhinaus werden diese Flächen anteilig in der Grünbilanzierung, d.h. als nicht versiegelte Flächen (siehe II. Festsetzungen Grünordnung) berücksichtigt.
- 4.3 Nebenanlagen
Zulässig sind grundsätzlich alle Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO.
- 4.4 Tiefgarage
Tiefgaragen sind i.d.Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Darüberhinaus wird auf den Art. 7 Abs. 5 BayBO verwiesen. Es sind mind. 3/4 der erford. Stellplätze unterirdisch nachzuweisen.

5. BAUWEISE UND BAUKÖRPERGESTALTUNG

- b 5.1 Bauweise: maximale Baukörperlänge = 65 m
Es wird für das **Sondergebiet Sport** bzw. **Sondergebiet Seniorenheim** die **besondere** Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO vorgeschrieben, wobei die Abstandflächenregeln der BayBO zu den Grundstücksgrenzen hin zu berücksichtigen sind.
Da die Gebäudelängen teilweise auch mehr als 50 m betragen können, ist bei der baulichen Gestaltung mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Dabei sind entsprechende Vor- und Anbauten zur Gliederung des Baukörpers oder sonstige konstruktive, gliedernde Elemente (z.B. Balkone etc.) vorzusehen.
- 5.2 Baukörper- und Firstrichtung
Bei geneigten Dächern ist der First parallel zu den Gebäudeaußenkanten auszurichten.
- 5.3 Bauhöhen
Die maximalen Gebäudehöhen für das SOSENOIR ergeben sich zum einen aus der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen aus den durchschnittlichen gebäudespezifischen Geschöb- höhen von i.d.Regel 2,80 m (Regelgeschöb).
Im EG können teilweise auch höhere Geschöbhöhen zugelassen werden (z.B. Eingangshalle): max. 4,00 m.
Zudem wird die Wandhöhe der Traufseite auf UK Sturz 3.OG begrenzt (Festlegung gemäß Besprechung mit LRA vom 20.07.94).

T = 6,50 m

Die max. Wandhöhe an der Traufseite für SO_{SPORT} wird auf T = 6,50m
T = 6,50m, bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt.

Die Tennishalle ist in das Gelände gegebenenfalls einzutiefen.

Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Siehe hierzu die beiden Profilschnitte A-A' und B-B'

5.4 Gestaltung

Es sind die ortsüblichen Materialien und Konstruktionen zu verwenden
(= verputzte Massivkonstruktionen, geneigte Ziegeldächer).

Grelle Farben sind dabei unzulässig.

Bei sehr großen Gebäudelängen (z.B. über 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern (z.B. Balkone).

Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen.

Hinsichtlich der Fassadenbegrünung siehe unter Hinweise.

Es sind für gliedernde Elemente auch Holz und Metallkonstruktionen zulässig.

5.5 Dachform:

Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,50 m betragen, am Ortsgang ist kein Dachüberstand zulässig.

Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist ruhig zu halten, d.h. keine stark divergierenden Dachneigungen.

Im Sondergebiet Seniorenheim sind grundsätzlich nachfolgende Dachformen zulässig.

Satteldächer

Die Dachneigung bei Satteldächern ist i.d.Regel mindestens 28° und maximal 32° .

Dachaufbauten

Dachaufbauten an Gebäuden sind unzulässig.

Gaube und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Im Sondergebiet Sport sind grundsätzlich folgende Dachformen zulässig:

Flachdach

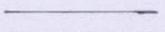
Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

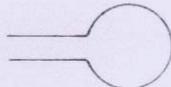
- 5.6 Einfriedungen:
Die Einfriedung zur offenen Landschaft hin erfolgt mit heimischen Gehölzen oder bleibt frei.
Zäune und Mauern sind unzulässig.
- 5.7 Hinweisschilder und Werbung:
Im öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und nutzungsbezogenen Werbeträgern zulässig.

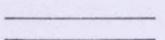
6. VERKEHRSFLÄCHEN

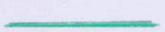
-  6.1 öffentliche Erschließungsstraße 4,5 m breit
(= Anbindung an Ortsverbindungstraße),
dient zugleich der Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 642; hier 3,5 m breit.

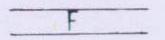
-  6.2 Gehweg, 1,5 m breit

-  6.3 interne private Erschließungsfläche

-  6.4 Wendeplatz : $r = 9,0$ m

-  6.5 Feuerwehrumfahrt befestigt (Schotterrasen oder Pflaster).
3,0 m breit

-  6.6 Straßenbegrenzungslinie

-  6.7 privater Fußweg

- 6.8 untergeordnete Fahrwege und grundsätzlich alle Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen

7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das zu bebauende Grundstück und die zugehörigen Erschließungsflächen sind grundsätzlich an die bestehende Abwasserleitung (Mischwasserkanal) anzuschließen.

Dabei ist die Zielsetzung - Zuführung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund - im Bereich von Stellplätzen, Fußwegen und untergeordneten Fahrwegen anzuwenden.

Der Kanalanschluß in Richtung Südosten (Erschließung Fl.st.Nr. 642) ist sicherzustellen .

8. WASSERFLÄCHEN BZW: WASSERFÜHRENDE GRÄBEN

Die bestehenden, wasserführenden Gräben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind so weit als möglich zu sichern und behutsam in das Freiflächengestaltungskonzept einzubeziehen.

9. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Hydranten sind im Abstand von 80-100 m zu errichten.

Im Umkreis von 300 m muß gewährleistet sein, daß eine Wassermenge von 108 m³/h aufrechterhalten wird (Zulauf Ø 150).

Siehe Merkblatt Nr. 1.9-12 vom 01.04.85 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft.

10. ENERGIEVERSORGUNG UND UMWELTSCHUTZ

Es sind vorrangig umweltschonende Energien zu verwenden. Auf den Einsatz alternativer Energien ist hinzuwirken.

11. GRUNDWASSER

Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ü. NN

II. FESTSETZUNGEN - GRÜNORDNUNG (Planzeichen und Text)

Der Grünordnungsplan als Teil des Bebauungsplanes wird gemäß der Verpflichtung des § 1 BauGB auf der Grundlage des bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 3 Abs. 2 erstellt.

1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1.1 Allgemeine Festsetzungen

Versiegelungsgrad der Platz- und Wegeflächen

Bei der Befestigung von Wegen, Abstellflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.

intensiv genutzte Wege Pflasterbelag

extensiv genutzte Wege: wassergebundene Wegedecke

Feuerwehrezufahrt: Schotterrassen; bis 16 to Belastung

Stellplätze

Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Zum Schutze der Laubbäume sind ausreichend große Baumscheiben (mind. 10 qm) anzubringen bzw. Baumgräben (mind. 10 qm) vorzusehen.

Pflanzenersatz und Pflegearbeiten

Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artengleich zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Bodenschutz bei Bauarbeiten am Grundstück

Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und bauseits zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und im Mieten mit max. 1,50 m Höhe und max. 3,00 m Basisbreite zu lagern. Zum Schutz vor Erosion sind die Oberflächen der Mieten mit Leguminosensaaten anzusäen.

natürliches Gelände und Bodenmodellierungen

Geländeterrassierungen, Stützmauern sowie Böschungen sind möglichst zu vermeiden. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin weiträumig anzuplanieren, sodaß weitgehend weiche Übergänge zum anstehenden Gelände entstehen.

neu zu pflanzende Bäume I.Ordnung: je 200 qm Fläche 1 Baum





Baum-/Strauchpflanzungen II. Ordnung



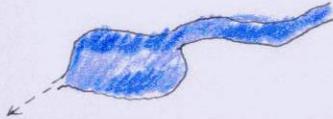
private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Der Freiflächengestaltungsplan ist hinsichtlich der geplanten Maßnahmen im Hinblick auf die Nutzung als Seniorenheim entsprechend auszurichten..



Dachbegrünung

extensive Bepflanzung



Bachlauf

naturnah zu gestalten, Anbindung an Verrohrung
Aufweitung als Teich

1.2 Artenliste

Laubgehölze gemäß Liste Nr. 404 der Höheren Naturschutzbehörde -
Regierung der Oberpfalz .Auswahl der autochtonen Pflanzen:

1. Solitär-Bäume H 3xv. mB. St.U. 20-25

acer platanoides	Spitzahorn	quercus robur	Eiche
fraxinus excelsior	Esche	tilia cordata	Linde

2. Bäume II. Ordnung St.U. 16-18 3xv m.B.

betula pendula	Sandbirke
carpinus betulus	Hainbuche
prunus avium	Vogelkirsche
sorbus aucuparia	Vogelbeere

3. abschirmende Heckenpflanzung

aus:

Bäumen St.U 16-18 3x v. m. B und
Sträuchern 80 - 100 cm 2 x v. o.B.

Strauchpflanzungen sind zur optischen Abrundung an den
Parkplatzflächen als Pufferzone im Grundstücksgrenzbereich nach
Artenliste vorzusehen.

corylus avellana	Haselnuß
crataegus laevigata	Weißdorn
lonicera nigra	Heckenkirsche
salix caprea	Salweide
sambucus nigra	Schwarzer Holunder
sambucus racemosa	Traubenholunder
viburnum opulus	Schneeball

4. Schlinger

Geschlossene Wandflächen sind zu beranken. Wo erforderlich, sind Rankhilfen anzubringen.

clematis montana rubens	Waldrebe
hedera helix	Efeu
lonicera heckrottii	Geißblatt
parthenocissus tricuspidata veitchii	wilder Wein
polygonum aubertii	Knöterich

5. Bodendecker

30% der Pflanzfläche; Verwendung nur im Intensivpflanzbereich (Innenhof)

ligustrum lodense	Liguster
Potentilla i.S.	Fingerkraut
spiraea decumbeus	Posterspiere
stephandra crispa	Kranzspiere

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden.

Die TG ist mit Humus und geeignetem Pflanzsubstratgemisch zu überdecken und zu begrünen. Überdeckungshöhe mindestens 60 cm.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN

Auch Angaben außerhalb des Geltungsbereiches betreffend.



1. Höhenlinien (verändert)



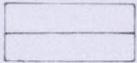
2. bestehende Grundstücksgrenze

2120

3. bestehende Flurstücksnummer, z.B. Fl.st.Nummer 2120



4. bestehende Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)



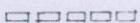
5. vorgeschlagene Gebäudekonfiguration



6. Böschung, Geländesprung

7. Bodenmechanische Untersuchungen

Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen. Siehe Hinweise in der Begründung



8. weitere Schutzzone Wasserschutzgebiet

9. Fassaden- und Dachbegrünung

Fassaden sollen, soweit möglich, begrünt werden. Es sind geeignete Konstruktionen zu wählen, die der Rankbepflanzung gerecht werden (z.B. Holzkonstruktionen oder Stahlseilverspannungen).

1. Änderungsbeschluß

Der gültige Bebauungs- und Grünordnungsplan "ZIEGELHÜTTE" ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt. Er ist seit dem 24.01.1990 rechtsverbindlich.

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 03.08.1993 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluß wurde am 12.08.1993 ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekanntgemacht.

Kötzing, den 18.08.1994

Mu
.....
Zellner
1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Kötzing, den

.....
1. Bürgermeister

(Siegel)

3. Billigungsbeschluß

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 10.05.94 den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 10.05.94 gebilligt.

Kötzing, den 18.08.94

Mu
.....
Zellner
1. Bürgermeister

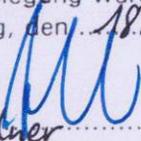


4. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom
10.05.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
20.06.1994 bis 20.07.1994 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 08.06.94 (im Amtsblatt Nr.) bekannt gemacht.

Kötzing, den 18.08.1994

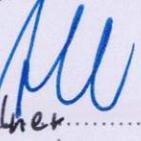

Zellner
1. Bürgermeister



5. Satzungsbeschluß

Die Stadt Kötzing hat aufgrund des § 2 Abs. 1 ~~und der §§ 9~~ und 10 des BauGB, des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 98 der BayBO, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO vom 23.01.1990), der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Stadtrates vom 09.08.1994 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 21.11.1994

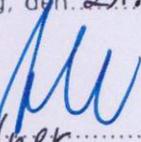

Zellner
1. Bürgermeister



6. Anzeigeverfahren

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landratsamt Cham am 22.08.1994 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 13.09.94 erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Kötzing, den 21.11.1994


Zellner
1. Bürgermeister



7. Bekanntmachung - Inkrafttreten

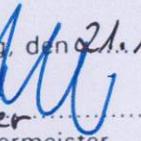
Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungs- u. Grünordnungsplan für den Bereich "ZIEGELHÜTTE" wurde am 07.10.1994 gemäß § 12 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr.) bekanntgemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung tritt damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kötzing, den 21.11.1994


Zellner
1. Bürgermeister

