

P R Ä M B E L

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 98 BayBO erläßt der Stadtrat folgende

Satzung

§ 1

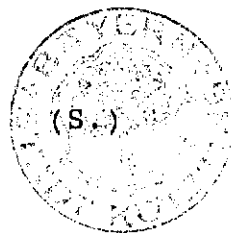
Der Bebauungsplan Mischgebiet "Ziegelhütte" in der Fassung vom 05.12.1997 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Kötzing, den
STADT KÖZTING


Ludwig
Erster Bürgermeister



Bebauungsplan Erweiterung „Ziegelhütte“ M 1:500

Eingetragenes Geh- und Fahrrecht

SO

FLNR. 642

MI

EG+1.OG

UG+EG+1.OG

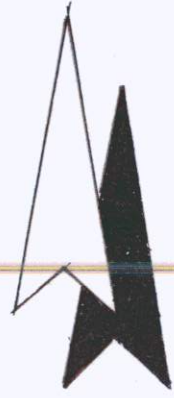
UG+EG+1.OG

UG+EG+1.OG

Wendeplatz
408,40

ST

Erdkabel 20KV Mittelspannungskabel



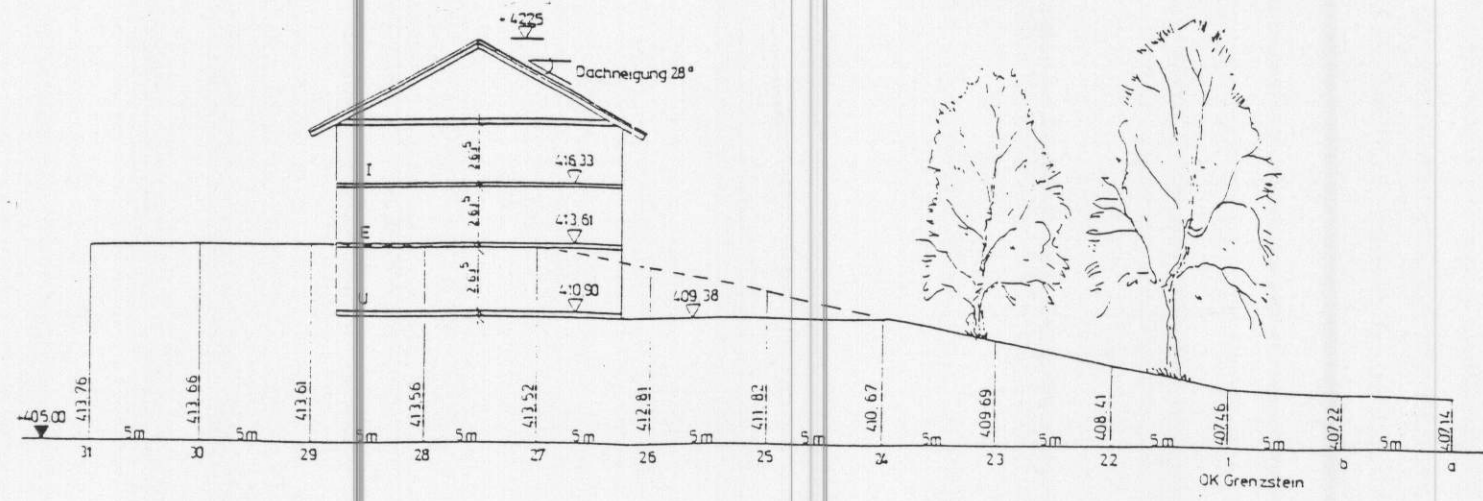
Köfzing, den 05.12.1997

PLANUNGSBÜRO
MARIA WEIXEL
8493 KÖTZING
REIENSTEINERSTR.7
TELEFON 09941/405

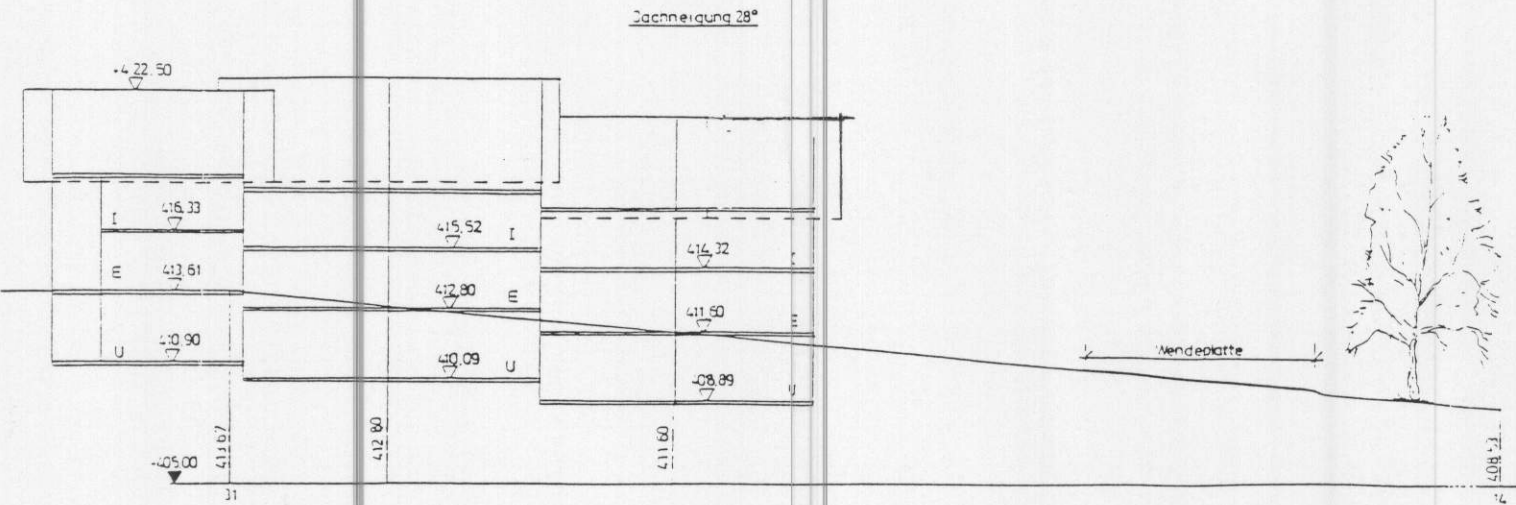


Bebauungsplan Erweiterung „Ziegelhütte“ M 1:250

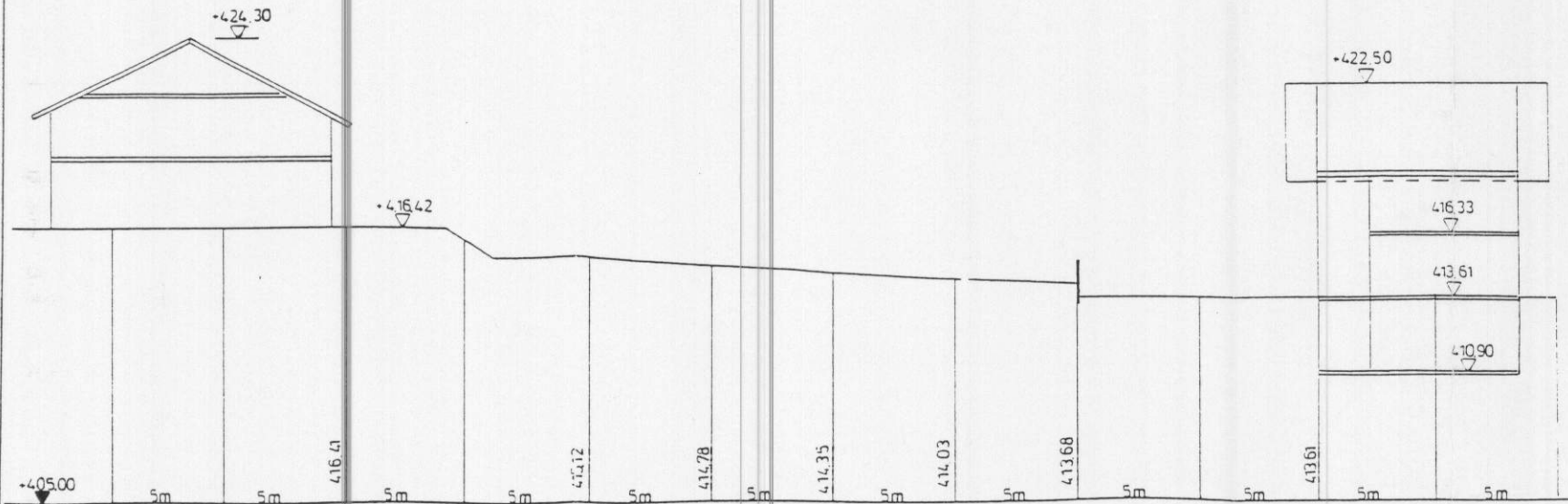
Kötting, den 05.12.1997



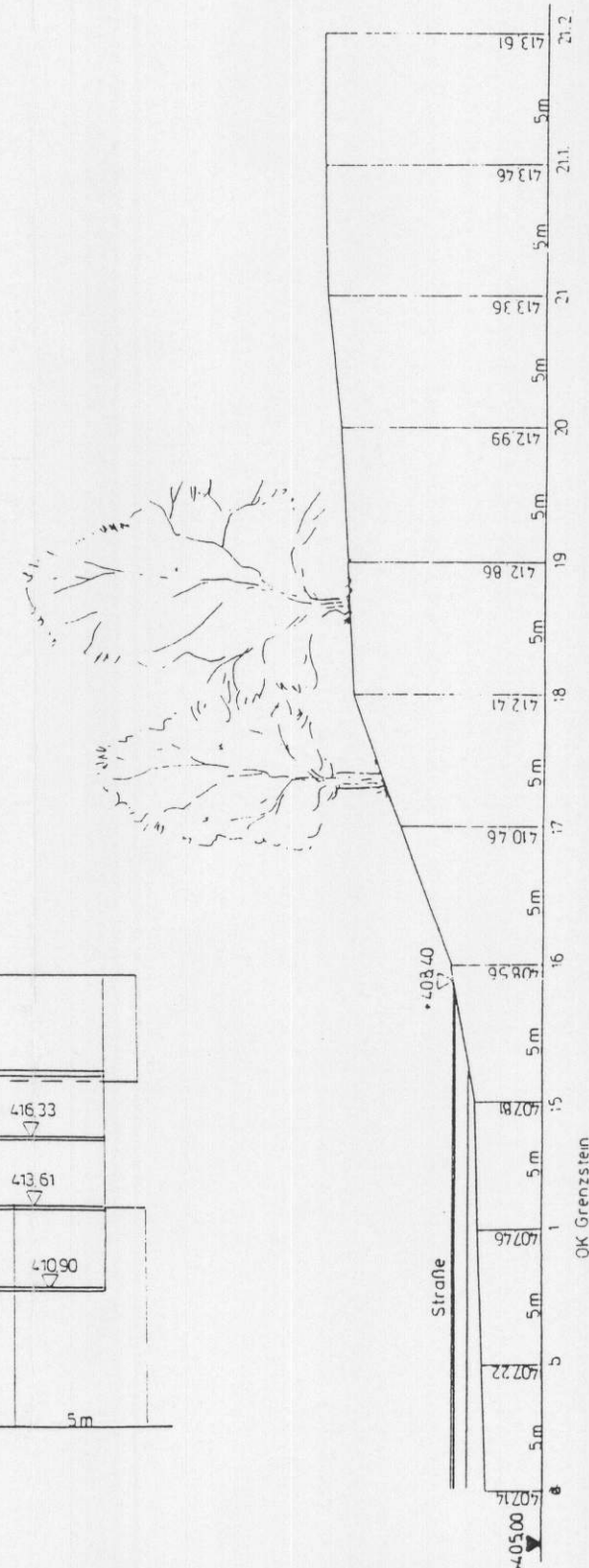
Schnitt A-A



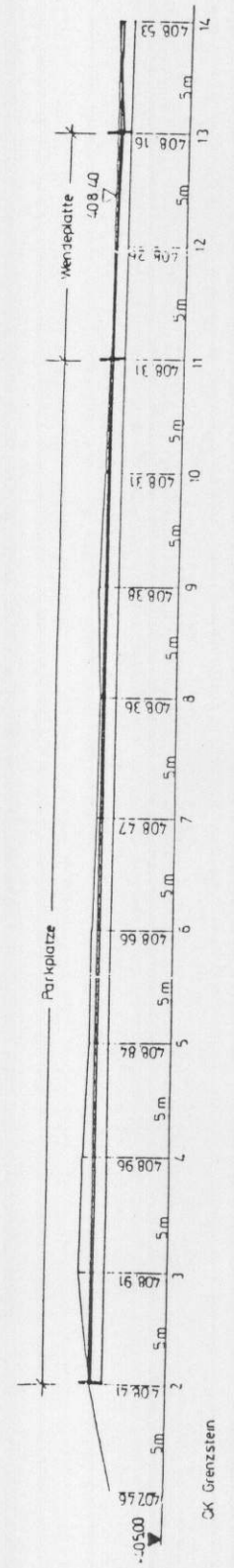
Schnitt B-B



Schnitt W-W



Schnitt C-C



Schnitt D-D

Satzung

ZEICHENERKLÄRUNGEN UND FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichen und Text)

1. GELTUNGSBEREICH



- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



- 2.1 Mischgebiet Wohnen
gemäß § 6 BauNVO 1990

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



- 3.1 Offene Bauweise

0.6

- 3.2 maximale insgesamt zulässige Grundflächenzahl im MI. Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet festgesetzt.



- 3.3 maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ)

III

- 3.4 zulässige Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse

UG+EG+1.OG

- 3.5 Untergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß

EG+1.OG

- 3.6 Erdgeschoß, 1. Obergeschoß



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

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



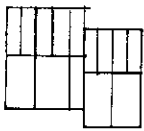
- 4.1 Baugrenze
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer überschritten werden



- 4.2 **Private Stellplätze**
Sondernutzung für überwiegende Nutzung als wasserdurchlässige unversiegelte Parkplatzflächen. Darüber hinaus 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.

5. BAUKÖRPERGESTALTUNG



- 5.2 **Festgesetzte Firststrichtung und Dachform Satteldach.** Bei geneigten Dächern ist der First parallel zu den Gebäudeaußenkanten auszurichten.

- 5.3 **Bauhöhen**
Die maximalen Gebäudehöhen für das MI ergeben sich zum einen aus der maximal möglichen Anzahl der Vollgeschosse und zum anderen aus den durchschnittlichen gebäudespezifischen Geschoßhöhen von i. d. Regel 2,80 m (Regelgeschoß). Die max. Wandhöhe an der Traufseite für MI wird auf 8,90 m, bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt. Technisch notwendige Aufbauten, Kamine etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Siehe hierzu die beiden Profilschnitte □A-A

- 5.4 **Gestaltung**
Es sind die ortsüblichen Materialien und Konstruktionen zu verwenden (z.B. verputzte Massivkonstruktionen, geneigte Ziegeldächer). Grelle Farben sind dabei unzulässig. Bei sehr großen Gebäudelängen sind die Fassade durch funktional bedingte Elemente zu gliedern (z. B. Balkone). Hinsichtlich der Fassadenbegründung siehe unter Hinweise. Es sind für gliedernde Elemente auch Holz und Metallkonstruktionen zulässig.

- 5.5 **Dachform**
Der Dachüberstand an der Traufe und Ortgang darf maximal 0,80 m betragen. Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist ruhig zu halten.

Satteldächer

Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22 und 28 Grad. Die Dachneigung ist in der gesamten Hausgruppe einheitlich auszuführen.

Dachaufbauten

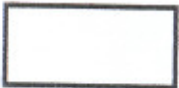
Dachaufbauten an Gebäuden sind unzulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 5.6 Einfriedungen:
Die Einfriedung zur offenen Landschaft hin erfolgt mit heimischen Gehölzen oder bleibt frei. Zäune und Mauern sind unzulässig.
- 5.7 Abstandsflächen regeln sich an der Bay.BO

6. VERKEHRSFLÄCHEN



- 6.1 Erschließungsstraße 4,5 m breit (= Anbindung an Ortsverbindungsstraße), dient der Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 642.



- 6.2 Gehweg, 2,0 m breit



- 6.3 interne Erschließungsfläche



- 6.6 Straßenbegrenzungslinie

- 6.8 untergeordnete Fahrwege und grundsätzlich alle Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
- 6.9 Hydranten nach Merkblatt Nr.1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft

Kötzting, den 05.12.1987

PLANUNGSBÜRO
MARIA WEIXEL
8493 KÖTZTING
REITENSTENERSTR. 7
TELEFON 88941/405

II. FESTZETZUNGEN - GRÜNDORDNUNG (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:	Schotterrasen; bis 16 to. Belastung

Stellplätze

Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z. B. Rasenpflaster oder Schotterrasen). Außerdem ist pro 5 Stellplätze ein 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.

natürliches Gelände und Bodenmodellierungen

Geländeterrassierungen und die Anlage von Böschungen sind grundsätzlich zulässig. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen sind zur Grundstücksgrenze hin weiträumig anzuplanieren, so daß weitgehend weiche Übergänge zum anstehenden Gelände entstehen.

neu zu pflanzende Bäume I. Ordnung

Strauchpflanzungen II. Ordnung

Dachbegrünung

extensive Bepflanzung

Bachlauf

naturnah zu gestalten, Anbindung an Verrohrung

1.2 Artenliste

Laubgehölze gemäß Liste Nr. 404 der Höheren Naturschutzbehörde - Regierung der Oberpfalz.

1. Solitär-Bäume H3xv. mB. St.U. 20-25
acer platanoides Spitzahorn

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	Heckenkirche
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 rebens	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 decombeus	Posterspiere
stephandra crispa	Kranzspiere

Bei Pflanzungen darf kein Torf verwendet werden

Kötzting, den 05. 12. 1997

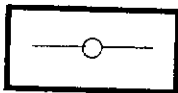
PLANUNGSBÜRO
MARIA WEIXEL
8493 KÖTZTING 5
REITENSTEINERSTR. 7
TELEFON 09941/405

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND SONSTIGE ZEICHEN

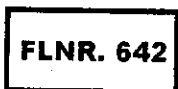
Auch Angaben außerhalb des Geltungsbereiches betreffend.



1. Höhenlinien (verändert)



2. bestehende Grundstücksgrenze



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



4. bestehende Gebäude (Haupt-/Nebengebäude)



5. Spielwiese/Rasen



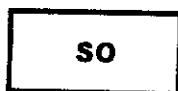
6. Böschung, Geländesprung

7. Bodenmechanische Untersuchungen
Bodenmechanische Untersuchungen sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen durchzuführen.

8. 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). Flachdächer sollten begrünt werden.



9. Hauseingang



10. Sondergebiet Seniorenresidenz Ziegelhütte



11. Abgrenzung des räumlichen Bebauungsplanes
Seniorenresidenz Ziegelhütte

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

- 13 Gebäudeanschlüsse mittels Erdkabel
Entlang der Kabeltrasse ist für Baumbepflanzungen eine
Abstandszone von 2,50 m einzuhalten.

- 14 Versickerung von Regenwasser
Zisterne

- 15 Außenbeleuchtung insektenunschädliche Beleuchtungssysteme zulässig

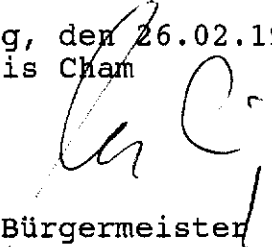
Kötzting, den 05.12.1997

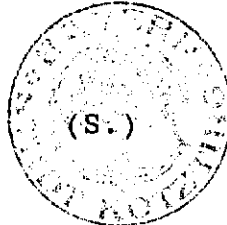
PLANUNGSBÜRO
MARIA WEIXEL
8493 KÖTZTING
REITENSTEINERSTR. 7
TELEFON 09941/405

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.01.1997 / 03.02.1997 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Kötzting, den 26.02.1998
Landkreis Cham

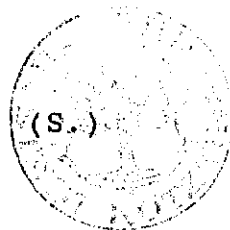

Ludwig
Erster Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.1997 wurde mit Stadtratsbeschuß vom 10.06.1997 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.1997 bis 19.09.1997 öffentlich ausgelegt.

Kötzting, den 26.02.1998
Landkreis Cham

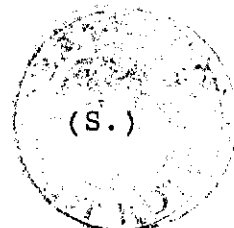

Ludwig
Erster Bürgermeister



Die Stadt Kötzting hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.12.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.12.1997 als Satzung beschlossen.

Kötzting, den 26.02.1998
Landkreis Cham


Ludwig
Erster Bürgermeister



Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 24. April 1998 Az.: 50.1-610/B.Nr.12.1.23.II gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. Der angezeigte und vom Landratsamt Cham nicht beanstandete Bebauungsplan wurde am 20.05.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kötzing, den 20.05.1998
Landkreis Cham

Ludwig
Erster Bürgermeister

