

ÖFFENTLICHER
SPIELPLATZ

FL. ST.
NR. 80

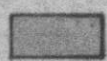
FL. ST.
NR. 74

FL. ST.
NR. 78

WA

WA	11
0.4	0.8
SD	0
18-26°	

WA	II
0.4	0.8
SD	0
18-26°	



BEREICH DER ÄNDERUNGEN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

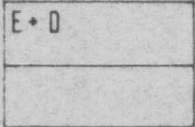
1.1 Wohnbauflächen

- 1.1.1  Allgemeine Wohngebiete nach
§ 4 BauNVO, Absatz 1, - 3

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse


- 2.1.1  Erdgeschoß + 1 Obergeschoß

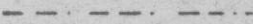
- 2.1.2  Erdgeschoß + 1 ausgebautes Dachgeschoß

- 2.1.3  Erdgeschoß + 1 Untergeschoß

- 2.2  Firstrichtung in Pfeilrichtung

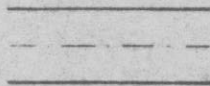
3. BAUWEISE

- 3.1  Baulinie

- 3.2  Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DEN ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHR

4.1



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

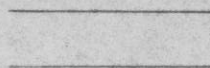
4.2



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden

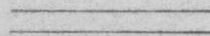
5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1



Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straßen)

5.11



Gehsteige und öffentliche Fußwege

5.2



Öffentliche Parkflächen

5.3



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN

6.1



Umformstation

WA	II
0,4	0,8
SD	0
18-26°	

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	Kniestock

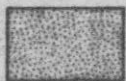
7. GRÜNFLÄCHEN

7.1



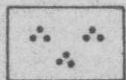
Spielplatz

7.2



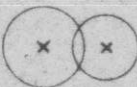
Grünfläche

7.3



Parkanlage

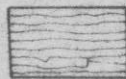
7.4



Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
(Bodenständige Arten)

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

8.1



Stehende Gewässer

8.2



Fließende Gewässer

9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

9.1



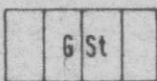
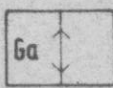
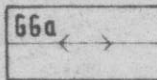
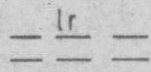



Landwirtschaftliche Fläche

9.2

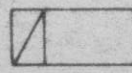
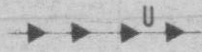

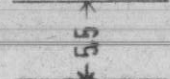



Landschaftsschutzgebiet

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 10.1.1  Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 10.1.2  Garagen
- 10.1.3  Gemeinschaftsgaragen
- 10.3  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 10.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 10.7  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes
- 10.8  Nutzungsartengrenze

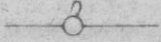

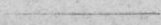
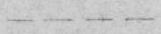
11. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 11.12.3  Durchgang, Durchfahrt
- 11.13.1  Hochspannungserdkabel
- 11.14.8  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 11.15.1  Maßzahl
- 11.16.1  Grundstücksnummerierung



12. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

12.1 Festpunkte
entfällt

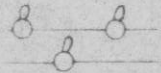
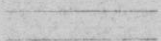
13.2 URSPRÜNGLICHE GRENZPUNKTE UND GRENZEN

- 13.2.1  Grenzstein
- 13.2.3  Grenzkreuz im freien Gelände (auf Felsen usw.)
- 13.2.4  Flurstücksgrenze
- 13.2.5  Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung

14.3 BAUWERKE

- 14.3.1  Wohngebäude
(Mittelstrich Firstrichtung)
- 14.3.2  Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude
(Nebengebäude)

14.4 STRASSEN UND WEGE

- 14.4.1  abgemarkter Weg
- 14.4.2  nicht abgemarkter Weg

14.8 VERSCHIEDENES

- 14.8.1  41
45
50 Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M 1 : 1000 wird folgendes festgesetzt

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1763). Soweit nach den festgesetzten Baulinien Haupt- und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 3 BBauG u. BauNVO)
 - 2.1 Hauptgebäude Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren, das Seitenverhältnis von Länge und Breite der Baukörper sollte dabei ca. 2:3 betragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Firstrichtung sind zwingend.
 - 2.2 Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (Garagen)
 - 2.2.1 Garagen sind auf der, im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude anzuordnen.
 - 2.2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzulegen.
 - 2.2.3 Räume für Gartengeräte, Holzlager etc. sind im Zusammenhang mit der Garage oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.
 - 2.2.4 Nebengebäude sind in gleichen Materialien und Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszubilden; die Dachneigung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
 - 2.3 Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig
 - 2.4 Strom- und Fernmeldeleitungen Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln

2.5 Straßenbeleuchtung, Verteilerkästen, Streusandkästen	Die Stadt ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen und Streusandkästen an der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
2.6 Abstandsflächen	Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der BayBO in der Neufassung vom 02. Juli 1982 (GVBl.S. 419) Artikel 6 und 7.
2.7 Pflanzgebot	<p>Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Obstbäume als Baumpflanzungen sind erwünscht. In allen restlichen, nicht bebauten Grundstücksflächen sind bodenständige Baumpflanzungen und Sträucher vorzusehen.</p> <p>Der Anteil von Nadelgehölz darf 10 % der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten.</p> <p>Die Vorgärten sind offen anzulegen. Entlang der Erschließungsstraße und an den Ortsrändern ist das Gelände mit Bäumen und Büschen einzugrünen.</p> <p>Auf den Parzellen Nr. 1 - 8 ist an der nördl. Grundstücksgrenze in einer Breite von mind. 4,5 m ein Pflanzstreifen in Form einer Naturhecke mit heimischen Gehölzern anzulegen. Die einzelnen Bäume u. Sträucher sind im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Das Gleiche gilt für die Nord-Ost Grenze der Parzellen 24 - 27.</p>
3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	<p>Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in naturroter Ziegelddeckung vorzusehen.</p> <p>Dachneigung 18 - 26°</p> <p>Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.</p>
3.2 Dachaufbauten	<p>Dachaufbauten sind nicht zulässig</p> <p>Dachüberstände: Traufseitig m. Balkon - 1,25 m / o. Balkon 0,80 m Firstseitig m. Balkon - 1,25 m / o. Balkon 0,50 m</p> <p>Hangseitig darf die Traufhöhe 4,25 m (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten. Felseitig ist eine max. Traufhöhe von 5,50 m bei E+D bzw. 6,00 m bei E+U einzuhalten.</p> <p>Kniestock bei E+D max. 1,0 m Kniestock bei E+U max. 0,25 m</p>

3.3 Auffüllungen und Abgrabungen	Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern ($\pm 0,50\text{m}$) und müssen auf eigenem Grundstück beendet sein.
3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken	<p>Auf den, von der Straße hangaufwärts gelegenen Grundstücken müssen die Vorgartenflächen durch geneigte bzw. geböschte Erdkörper von der Grundstücksgrenze bis 20 cm unterhalb der UG-Fußbodenhöhe durchgezogen werden. Diese Erdkörper dürfen nur von den Garagenzufahrten unterbrochen werden. Bei extremen Höhenunterschieden sind kleine Stützmauern als Trockenmauern bis 60 cm Höhe im Grundstück, am Gehwegrand bzw. an der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenherstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke nach Maßgabe des Lageplans einzulegen.</p> <p>Stützmauern im Bereich der Garageneinfahrten von mehr als 60 cm Höhe sind als geputzte Mauern bzw. Natursteinmauern auszubilden.</p>
3.5 Einfriedungen	<p>Zwischen den Grundstücken: Plankenzäune, sonstige Holz- zäune oder Hintergrüne Maschendrahtzäune von max. insgesamt 1 m Höhe; kein Sockel zulässig.</p> <p>Zur Straße bzw. Gehweg: Bretter- bzw. Plankenzaun mit hinterliegenden Säulen, von max. 1 m Höhe; Sockelmauer mit dem Gelände verlaufend, max. 10 cm über Gelände (s. auch Regelbeispiele).</p>
3.6 Fassadengestaltung	<p>Außenwände in Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig; die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!).</p> <p>Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,50 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer (Größe $\geq 15\text{cm}$ Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern.</p>

Häustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Materisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den, vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassaden-
teilen unzulässig.

3.7 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden und auf Grund-
stücken zulässig, sofern sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig; Beschilderungen dürfen die Größe von 0,4 qm nicht überschreiten!

4.0 Hinweise

Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von exakten Geländeschnitten erforderlich, aus denen die Stellung der geplanten Gebäude, die Erdgeschoßfußbodennöhe in m über Normal-Null (NN) und der Verlauf der vorhandenen geplanten Geländeoberfläche des Grundstückes und die Anschlüsse des Gebäudes an das Gelände hervorgehen, außerdem ist die Straßenhöhe mit darzustellen. Garagen sind nach 2.2 nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei der Planung der Hauptgebäude ist dies im Hinblick auf erst später zu erstellende Garagen von Bedeutung. Erforderliche Gerätehäuschen, Holzschuppen, etc. sind im Zusammenhang mit den Garagenstandorten bzw. dem Untergeschoß vorzusehen; der Bebauungsplan enthält hierfür den notwendigen Spielraum.

4.1 Anpassung an das Gelände

Die Gebäude sind dem Gelände so anzupassen, daß talseitig eine möglichst geringe Gebäudehöhe in Erscheinung tritt und der Schnitt zwischen Untergeschoßfußboden und talseitiger Haustucht möglichst nicht aus dem gewachsenen Gelände herausragt. Talseitige Aufschüttungen vor den Gebäuden sind auf das absolut unvermeidbare Maß zu beschränken. Böschungsfüße, die unter Maßgabe von 3.3 entstehen, müssen auf eigenem Grundstück beendet und entwässert sein.

Beschluß der Stadt Kötzing über die Aufstellung des
Bebauungsplanes

Änderungsbeschluß vom 31.08.1982

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses vom 08.10.1982
jeweils in der Kötzinger Zeitung und der Kötzinger
Umschau sowie Anschlag an die Amtstafel im Rathaus
Kötzing.

Bürgerbeteiligung zum Än-
derungsbeschluß in der Zeit vom 03.11.1982 bis 03.12.1982.
Hinweis durch Bekanntmachung in der Kötzinger Zeitung
und Kötzinger Umschau jeweils am 03.11.1982.

1. Anhörung der Fachstellen
zum Änderungsbeschluß nach § 2 Abs. 5 BBauG
vom 28.10. bis 10.12.1982, Behandlung der Bedenken
und Anregungen in der Stadtratssitzung vom 11.01.1983.

Stadt Kötzing



[Signature]
Seldl
1. Bürgermeister

Bekanntmachung der Stadt Kötzing über die
Ebewilligung des Bebauungsplanes
vom 10.05.1983

Stadt Kötzing



[Signature]
Seldl
1. Bürgermeister

Bekanntmachung der Auslegung
vom 25.05.1983

1. öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes, bestehend aus Zeichnung, Legende
und Bebauungsvorschriften
Rathaus Kötzing

vom 07.06.1983 bis 08.07.1983



Stadt Kötzing

Seidl
1. Bürgermeister

2. Anhörung der Träger öffentl. Belange

Am 16.08.1983



Stadt Kötzing
Seidl
1. Bürgermeister

Satzungsbeschl. d. Stadt Kötzing gem. § 9
u. § 10 d. BauG v. 18.8.76 (BauG I, I S. 2256,
ber. C. 1617 i. d. F. d. Bek. v. 5.7.79 i. d. F. d. B.
v. 1.9.79), d. § 1 d. VO über Festsetzung im Beb.
v. 22.6.61, GVBl. S. 161, Art. 107, Abs. 4,
Satz 2 d. Bay-Ort. d. F. d. Bekanntmach. v. 1.10.74
i. d. F. d. B. v. 1.9.79 in Verbindung mit Art. 23 d. Ge-
meindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. v. 5.12.73

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die
Regierung bzw. Landratsamt

24. 1. 84

J.A. Klinker
Regierungsrat z. S.

Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes
Rathaus Kötzing

Durch Anschlag an die Amtstafel im Rathaus Kötzing, den 9. 9. 1982
Kötzing vom 31.01.1984 und Veröffentlichung GEÄ 8. 2. 1983
in der Kötztlinger Umschau und der Kötztlinger GEÄ 28. 4. 1983
Zeitung, jeweils in der Ausgabe vom 31.01.1984.

Kötzing, den 01. 02. 1984

STADT KÖTZTING
Seidl
Seidl
1. Bürgermeister

