

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Wohnbauflächen**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO, Absatz 1 - 3
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Zahl der Vollgeschosse**
 - E+1** Erdgeschoß + 1 Obergeschoß
 - E+0** Erdgeschoß + 1 ausgebautes Dachgeschoß
 - E-0** Erdgeschoß + 1 Untergeschoß
 - Firrichtung in Pfeilrichtung**
- BAUWEISE**
 - Baulinie**
 - Baugrenze**
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DEN ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHR**
 - Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße**
 - Sichtdreiecke:** Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden
- VERKEHRSLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsflächen (Öffentliche Straßen)**
 - Gehsteige und öffentliche Fußwege**
 - Öffentliche Parkflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERBÜRTERUNG ODER BESIHTIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN**
 - Umformstation**

BAULICHE NUTZUNG	Zahl der Vollgeschosse
WA	1
0,25	0,5
SD	0
35°	K 0

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Bühlacker ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er dient der geordneten baulichen Entwicklung der Stadt Kötzing im Zusammenhang mit der dringend notwendigen Baulandbeschaffung, die in der Stadt aufgrund des vorliegenden überdurchschnittlichen Abwanderungsverlustes durch Zentralitätsverlust einen ganz besonders hohen Stellenwert besitzt.

Das Gebiet liegt ca. 1 km nördlich des Ortskerns von Kötzing, es hat eine Größe von ca. 3,65 ha. Das Gelände fällt leicht nach Südwesten ab. Der Boden besteht aus sandigem Lehm, es sind keine außergewöhnlichen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes zu erwarten.

Das Baugebiet ist als "allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen. Es sind insgesamt 28 Parzellen in offener Bauweise vorgesehen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstraße an das bestehende Wegenetz angeschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt; sie erfolgt über eine zentrale Versorgungsanlage. Die Abwässer werden in eine vorhandene Kanallationsanlage, die dieses Baugebiet bedient, eingeleitet. Der Anschluß ist sofort möglich. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt Kötzing gesichert.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßen, Wege	ca.	523.000,00 DM
Parkflächen, Kinderspielfläche, Grünanlagen	ca.	84.000,00 DM
Wasserversorgung	ca.	31.000,00 DM
Kanalisation	ca.	298.000,00 DM
Stromversorgung, Straßenbeleuchtung	ca.	34.000,00 DM

ÜBERSICHLICH ERMITTELTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 970.000,00 DM.

Ergebnung gemäß Bescheidanfrage öff. v. 21.05.1981 Nr.: 51-610-A des Landratsamtes Cham sowie Bescheid des Stadtrates vom 02.06.1981:

Zusatz:

Die Erschließungsmaßnahme für das Gebiet "Bühlacker" wurde öffentlich ausgeschrieben. Das Mindestangebot lag bei 723.188,24 DM incl. MwSt. Der Stadtrat hat die Bauarbeiten mit Beschluß vom 27. 01. 1981 an die mindestbietende Firma vergeben. Die Erschließungsmaßnahme ist derzeit bereits zur Hälfte abgeschlossen.

Die Erschließungskosten sind im genehmigten Haushalt für das RJ 1981 abgedeckt. Darüberhinaus hat die Stadt Kötzing mit den Erwerbenden der Bauplätze Erschließungsvereinbarungen notariell beurkundet. Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes "Bühlacker" ist somit gesichert.

Kötzing, den 03.06.1981
 Stadt Kötzing
 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- GRÜNFLÄCHEN**
 - 7.1** Spielplatz
 - 7.2** Grünfläche
 - 7.3** Parkanlage
 - 7.4** Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (Bodenständige Arten)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**
 - 8.1** Stehende Gewässer
 - 8.2** Fließende Gewässer
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT**
 - 9.1** Landwirtschaftliche Fläche
 - 9.2** Landschaftsschutzgebiet
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 10.1.1** Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
 - 10.1.2** Garagen
 - 10.1.3** Gemeinschaftsgaragen
 - 10.3** mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 10.4** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 10.7** Nutzungsartengrenze
- KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 11.12.3** Durchgang, Durchfahrt
 - 11.13.1** Hochspannungskabel
 - 11.14.8** Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
 - 11.15.1** Maßstab
 - 11.16.1** Grundstücknummerierung
- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLÜßKARTEN**
 - 12.1** **Festpunkte entfällt**
 - 13.2** **URSPRÜNGLICHE GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
 - 13.2.1** Grenzstein
 - 13.2.2** Grenzkreuz in freiem Gelände (auf Felsen usw.)
 - 13.2.3** Flurstücksgrenze
 - 13.2.4** Nutzungsartengrenze, Fahrwegbegrenzung
- BAUWERKE**
 - 14.3.1** Wohngebäude (Wirtelstrich Firrtrichtung)
 - 14.3.2** Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- STRASSEN UND WEGE**
 - 14.4.1** abgemerkter Weg
 - 14.4.2** nicht abgemerkter Weg
- VERSCHIEDENES**
 - 14.8.1** Höhenlinien



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zum Lageplan M 1:1000 wird folgendes festgesetzt:

- Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (Bundesgesetzblatt I S.1763). Soweit nach den festgesetzten Baulinien-Haut- und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.
- Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 3 BBAUG u. BauNVO)
 - Hauptgebäude** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Geschosshöhe und Firrtrichtung sind zwingend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren, das Seitenverhältnis von Länge und Breite der Baukörper sollte dabei ca. 3 : 2 betragen.
 - Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche gesondert oder in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzubringen.
 - Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m anzulegen.
 - Räume für Gartengeräte, Holzlager etc. sind im Zusammenhang mit der Garage oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.
 - Nebengebäude sind in gleichen Materialien und Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszubilden; die Dachneigung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
 - Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig
- Strom- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln
- Die Stadt ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Verteilerkästen, Verteilerkästen und Streusandkästen an der Wegbegrenzung bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.
- Die Gebäudeabstände innerhalb der bebauten Flächen regeln sich nach der BayBO in der Fassung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513, zuletzt geändert mit Gesetz v. 15.4.1977 GVBl. 115, Art. 6 und 7). 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. Der Anteil von Nadelgehölz darf 10 % der gesamten Baum- und Strauchpflanzungen nicht überschreiten. Die Vorgärten sind offen anzulegen. Entlang der Erschließungsstraße und an den Ortseingängen ist das Gelände mit Bäumen und Büschen einzuzäunen. Auf den Parzellen Nr. 1 - 9 ist an der nördl. Grundstücksgrenze in einer Breite von mind. 5 m ein Pflanzstreifen in Form einer Naturhecke mit heimischen Gehölzern anzulegen. Die einzelnen Bäume u. Sträucher sind im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.
- Die Bebauungsrechtliche Festsetzungen
 - Dachform, Dachneigung, Dachdeckung Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in natürlicher Zweigabelung vorzusehen. Dachneigung 22 - 26°. Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
 - Dachaufbauten Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachüberstände: Traufseitig mit Balkon - 1,25 m Traufseitig ohne Balkon - 0,80 m Firstseite mit Balkon - 1,25 m Firstseite ohne Balkon - 0,50 m Bei vorgegebener Erdgeschoßhöhe darf die Traufhöhe 3 m (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten, bei Zweigeschösigkeit 5,50 m.
 - Auffüllungen und Abgrabungen Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern (L 0,50m) und müssen auf eigenem Grundstück beendet sein.
 - Gestaltung der unbebauten Flächen in bebauten Grundstücken Auf den, von der Straße hangaufwärts gelegenen Grundstücken müssen die Vorgartenflächen durch geeignete bzw. gebochte Erdkörper von der Grundstücksgrenze bis 20 cm unterhalb der UG-Fußbodenebene durchgezogen werden. Diese Erdkörper dürfen nur von den Garagenzuleitungen unterbrochen werden. Bei extremen Höhenunterschieden sind kleine Stützmauern als Trockenmauern bis 60 cm Höhe im Grundstück, am Gangwegrand bzw. an der Straßeneingangsseite zulässig. Die Gemeinde ist berechtigt, zur Straßenerstellung Böschungen und Stützmauern in die Anliegergrundstücke nach Maßgabe des Lageplans einzulegen. Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrten von mehr als 60 cm Höhe sind als geputzte Mauern bzw. Natursteinmauern auszubilden.
 - Einfriedungen Zwischen den Grundstücken: Pflanzzäune, sonstige Holz- oder hinterlegte Maschendrahtzäune von max. insgesamt 1 m Höhe, kein Sockel zulässig. Zur Straße bzw. Gehweg: Bretter- bzw. Pflanzzaun mit hinterliegenden Säulen, von max. 1 m Höhe; Sockelmauer mit dem Gelände verlaufend, max. 10 cm über Gelände (s. auch Regelbeispiele).
 - Fassadengestaltung Außenwände in Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben. Balustraden und Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig; die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Holzschutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!). Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,80 m zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer (Größe = 15 cm Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern. Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen. Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den, vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.
 - Werbeanlagen Werbeanlagen sind an Gebäuden und auf Grundstücken zulässig, sofern sie nicht verunstalten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig; Beschilderungen dürfen die Größe von 0,4 m nicht überschreiten!
 - Hinweise Wegen der Hanglage des Baugebietes ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Vorlage von exakten Geländeschritten erforderlich, aus denen die Steigung der geplanten Gebäude, die Erdgeschoßfußbodenebene 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 Straßenebene 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 Geröllhaufen, Holzschuppen etc. sind im Zusammenhang mit den Garagenstandorten bzw. dem Untergeschoß vorzusehen; der Bebauungsplan enthält hierfür den notwendigen Spielraum.
 - Anpassung an das Gelände Die Gebäude sind dem Gelände so anzupassen, daß teilweise eine möglichst geringe Gebäudehöhe in Erschließungsrichtung und der Schnitt zwischen Untergeschoßfußboden und tatsächlicher Hausflucht möglichst nicht aus dem gewachsenen Gelände herausragt. Talseitige Aufschüttungen vor den Gebäuden sind auf das absolute unveränderbare Maß zu beschränken. Böschungsfüße, die unter Maßgabe von 3.3 entstehen, müssen auf eigenem Grundstück beendet und entwässert sein.

STADT: KÖTZTING

LANDKREIS CHAM

BEBAUUNGSPLAN BÜHLACKER

20.11.1979	Beschluß der Stadt Kötzing über die Aufstellung des Bebauungsplanes
01.12.1979	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
vom 21.05.1980 bis 27.06.1980	Bürgerbeteiligung
22.05.1980 bis 04.07.1980	1. Anhörung der Träger öffentl. Belange
12.05.1980	Beschluß der Stadt Kötzing über die Bewilligung des Bebauungsplanes
19.05.1980	Bekanntmachung der Auslegung
vom 29.05.1980 bis 29.09.1980	2. Anhörung der Träger öffentl. Belange
14.10.1980	Satzungsbeschl. d. Stadt Kötzing gem. § 9 u. 10 d. BBAUG v. 18.9.78 (GGBl. I S. 2256, Ber. S. 367) i.d.F. d. Bek. v. 6.7.79 (GGBl. I S. 949), d. § 1 d. VO über Festsetzung im Beb. Pl. v. 22.5.61, GVBl. S. 161, Art. 107, Abs. 4, Satz 2 d. BayBO i.d.F. d. Bekanntmach. v. 1.10.74 (GVBl. S. 513) in Verbindung mit Art. 23 d. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. v. 5.12.73
S.	Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung (bzw. Landratsamt) gemäß Bescheid v. 21.05.1981 Nr. 51-610-A
	Durch Anschlag an den Amtstafel v. 03.06.1981 und Veröffentlichung in der Kötztinger Anschlag und Kötztinger Zeitung in der Ausgabe v. 03.06.1981.
	Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes Rathaus Kötzing, den 03.06.1981
	Seid 1. Bürgermeister

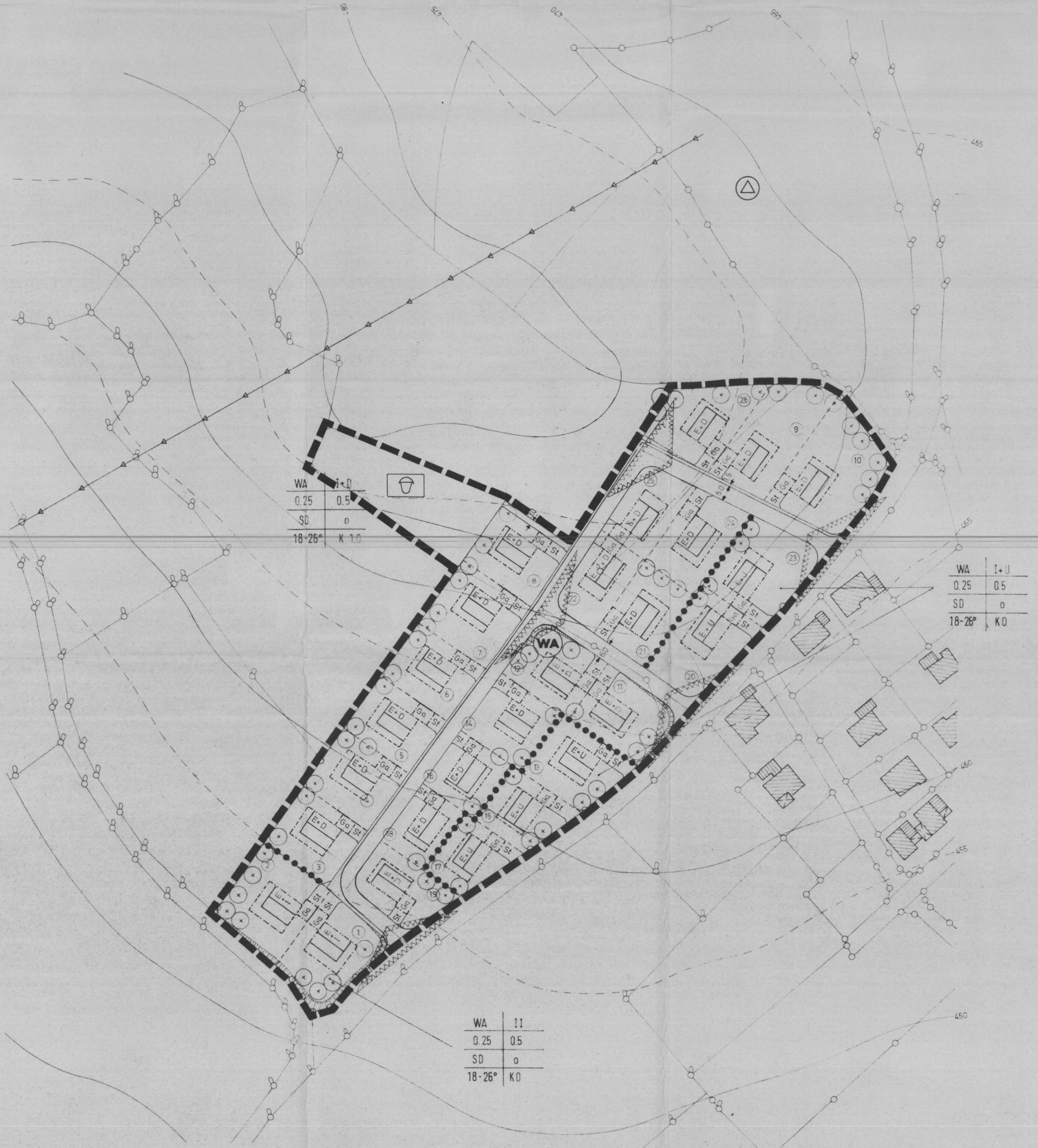
Kötzing, den 12. 8. 1980

M 1:1000

WA	I+D	
0.25	0.5	
SD	o	
18-26°	K 1.0	

WA	I+U
0.25	0.5
SD	o
18-26°	K 0

WA	11
0.25	0.5
SD	o
18-26°	K 0



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Wohnbauflächen

1.1.1

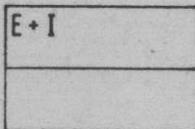


Allgemeine Wohngebiete nach
§ 4 BauNVO, Absatz 1 - 3

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

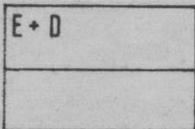
2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1



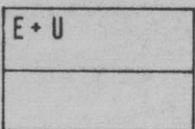
Erdgeschoß + 1 Obergeschoß

2.1.2



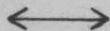
Erdgeschoß + 1 ausgebautes Dachgeschoß

2.1.3



Erdgeschoß + 1 Untergeschoß

2.2



Firstrichtung in Pfeilrichtung

3. BAUWEISE

3.1



Baulinie

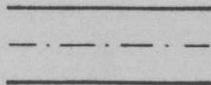
3.2



Baugrenze

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

4.1



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

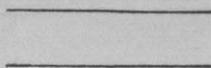
4.2



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

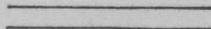
5. VERKEHRSFLÄCHEN

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



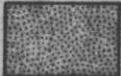
Umformstation

WA	I
0,25	0,5
SD	o
35°	K 0

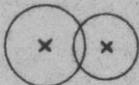
Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	Kniestock

7. GRÜNFLÄCHEN

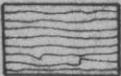
7.1  Spielplatz

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

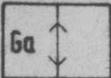
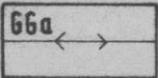
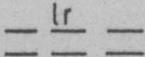
8.2  Fließende Gewässer

9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

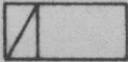
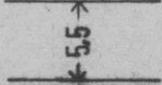
9.1  Landwirtschaftliche Fläche

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  Nutzungsartengrenze

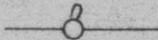
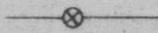
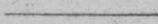
11. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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

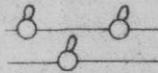
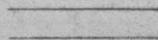
13.2 URSPRÜNGLICHE GRENZPUNKTE UND GRENZEN

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

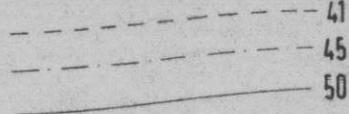
14.3 BAUWERKE

- 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  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 Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich Geschößzahl und Firstrichtung sind zwingend. Die Gebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren; das Seitenverhältnis von Länge und Breite der Baukörper sollte dabei ca. 3 : 2 betragen:
 - 2.2 Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (Garagen)
 - 2.2.1
Garagen sind entweder auf der, im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst 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 Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der BayBO in der Neufassung vom 1.10.1974 GVBl. 513, zuletzt geändert mit Gesetz v. 15.4.1977 GVBl. 115, Art. 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. 5 m ein Pflanzstreifen in Form einer Naturhecke mit heimischen Gehölzern anzulegen. Die einzelnen Bäume u. Sträucher sind im Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.</p>
3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
3.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	<p>Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in naturroter Ziegeldeckung vorzusehen.</p> <p>Dachneigung 22 - 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 mit Balkon - 1,25 m Traufseitig ohne Balkon - 0,80 m Firstseite mit Balkon - 1,25 m Firstseite ohne Balkon - 0,50 m</p> <p>Bei vorgegebener Erdgeschoßigkeit darf die Traufhöhe 3 m (gemessen am natürlichen Geländeverlauf) nicht überschreiten, bei Zweigeschoßigkeit 5,50 m.</p>
3.3 Auffüllungen und Abgrabungen	<p>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.</p>
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

Zwischen den Grundstücken: Plankenzäune, sonstige Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune von max. insgesamt 1 m Höhe; kein Sockel zulässig.

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).

3.6 Fassadengestaltung

Außenwände in Glatt- oder Rauhputz 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!).

Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,50 qm zulässig; liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig ausgebildete Setzhölzer (Größe = 15 cm Querschnitt) in stehende Rechteckformate zu untergliedern.

Haustüren und Tore sind in Holz auszuführen.

Malerisches Dekor und sonstige Motivmalereien sind an den, vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

3.7 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind an Gebäuden und auf Grundstücken 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 Erdgeschoßfußbodenhöhe 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 Hausflucht 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.

20.11.1979



Beschluß der Stadt Kötzing über
die Aufstellung des Bebauungsplanes

01.12.1979



Bekanntmachung des Aufstellungs-
Beschlusses

vom 21.05.1980 bis 27.06.1980



Bürgerbeteiligung

22.05.1980 bis 04.07.1980



1. Anhörung der Träger öffentl.
Belange

12.08.1980



Beschluß der Stadt Kötzing über die
Bewilligung des Bebauungsplanes

19.08.1980



Bekanntmachung der Auslegung

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

vom 28.08.1980 bis 29.09.1980



2. Anhörung der Träger öffentl. Belange

14.10.1980



Satzungsbeschl. d. Stadt Kötzing gem. § 9
u. 10 d. BBauG v.18.8.76 (BGBl. I S. 2256,
ber.S.3617) i.d.F.d.Bek.v.6.7.79 (BGBl.I
S.949), d. § 1 d.VO über Festsetzung im Beb.
Pl.v.22.6.61, GVBl.S.161, Art.107, Abs. 4,
Satz 2 d.BayBO i.d.F. d.Bekanntmach.v.1.10.74
(GVBlS.513) 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) gemäß Bescheid v. 21.
05.1981 Nr. 51-610-A.

Cham, den 21. 05. 1981 i.A. gez. Wanhoff
Regierungsrat

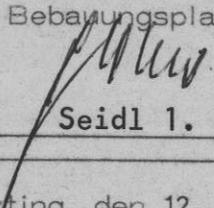
Durch Anschlag an die Amtstafel v. 03. 06. 1981
und Veröffentlichung in der Kötztlinger Umschau und
Kötztlinger Zeitung in der Ausgabe v. 03.06.1981.



Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes
Rathaus Kötzing

Kötzing, den 03.06.1981

STADT KÖTZTING


Seidl 1. Bürgermeister

Kötzing, den 12. 8. 1980