



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung:
  - 1.1 Wohnbauflächen: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO 1990
  - 1.2 Gewerbeflächen: Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO 1990
- Maß der baulichen Nutzung:
  - 2.1 WA: Zahl der Vollgeschosse: II
  - 2.1.1 U+E+D: Wohngebäude als Höchstgrenze: Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss (max. jedoch 2 Vollgeschosse)
  - 2.1.2 GG: Nebengebäude: eingeschossig
  - 2.2 GE: Zahl der Vollgeschosse
  - 2.2.1 Verwaltungsgebäude: Zahl der Vollgeschosse II
  - 2.2.2 Produktionsgebäude: Zahl der Vollgeschosse II
  - 2.3 Nutzungsschablone
  - 2.3.1 Wohngebiet:
    - WA II: allgemeines Wohngebiet II - Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 Bauwerke: offen Dachformen: SD: Satteldach
  - 2.3.2 Gewerbegebiet:
    - GE: Gewerbegebiet II - Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 Bauwerke: abweichende Bauweise Dachformen: SD: Satteldach PD: Pultdach WD: Walmdach FD: Flachdach
- Baugrenzen:
  - Baugrenzen
  - Baulinie
- Verkehrflächen:
  - 4.1 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Erschließungsstr.), dunklere Farbgebung Überlagerung mit dem Bereich der Deckblattänderung
  - 4.2 Maßangaben in Meter
  - 4.3 Fußweg

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 4.4 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen
- 4.5 Verkehrsflächen besonderer Nutzung, hier Stellplätze im Firmengelände
- 4.6 öffentliche Parkplätze
- 4.7 private Stellfläche vor Garagenzufahrten, Tiefe gemäß BayBO
- 4.8 öffentliches Grün - Verkehrsbegleitgrün
- 5 Firstrichtung: Firstrichtung neuer Gebäude
- 6 Ausgleichsflächen: Ausgleichsflächen
- 7 Grünflächen und Bepflanzungen:
  - 7.1 private Grünfläche - Wiese mit Baumpflanzung
  - 7.2 neu zu schaffende Bepflanzung mit einzelnen einheimischen Laubbäumen und Laubgehölzen
  - 7.3 Bestehende bzw. zu erhaltende Anpflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Laubgehölzen
  - 7.4 zu erhaltende private Grünfläche, Bepflanzung max. 1,0 m Höhe, hochstämmige Einzelbäume sind zulässig
  - 7.5 neu zu pflanzende Baumreihe mit dazwischen gepflanzten einheimischen Gehölzen entlang der Staatsstraße auf öffentlichem Grund. Bäume als großkrönige einheimische Laubbäume zu erhaltende Bäume bzw. Baumbestand
- 8 Sonstige Festsetzungen:
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 8.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
  - 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - 8.4 Böschung, vorhanden
  - 8.5 Stützmauer
  - 8.6 Umgrenzung von Flächen mit schalltechnischen Auflagen
  - 8.7 Flächen mit Lärmkontingenterung, näheres im Gültchen 28 03 1312 vom 08.07.2003 des Ing. Büro Eigenchenk, zur Anwendung kommt das flexible Lärmkontingent
  - 8.8 Garagen
  - 8.9 Bereich der Deckblattänderung

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**

- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen:
  - 1.1 Bsp. Kröner-Str.: Straßenname
  - 1.2 Parzelle 2: Grundstücksnummerierung
  - 1.3 845 m²: Grundstücksgröße
- Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten:
  - 2.1 Festpunkte: Polygonpunkt, zugleich Grenzpunkt
  - 2.2 Grenzen und Grenzpunkte: Grenzstein
  - 2.2.1 Flurstücksgrenze, bestehend
  - 2.2.2 Flurstücksgrenze, geplant
- Bauwerke:
  - 3.1 Bebauungsvorschlag für Wohnhaus
  - 3.2 Bebauungsvorschlag für Nebengebäude
  - 3.3 Bebauungsvorschläge für gewerblich genutzte Gebäude
  - 3.4 vorhandene gewerblich genutzte Produktionsgebäude
  - 3.5 vorhandene gewerblich genutzte Verwaltungsgebäude
- Straßen und Wege:
  - 4.1 abgemarker Weg
  - 4.2 nicht abgemarker Weg
  - 4.3 Staatsstraße
- Verschiedenes:
  - 5.1 Flurstücksnummer
  - 5.2 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
  - 5.3 Höhenrichtlinie
  - 5.4 Löschwasserversorgung Überflurhydrant: bestehend (schraffiert) zu errichtend (weiß)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Wohngebiet:**

- Nutzungsart:
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO 1990
- Maß der baulichen Nutzung:
  - 2.1 Die Wandhöhe talseitig gemessen ab natürlichem Gelände darf max. 6,90 m nicht übersteigen.
  - 2.2 Bei WA: GRZ = 0,4; GFZ = 0,8, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
  - 2.3 Garagen dürfen nur mit 1 Vollgeschos ausgebildet werden. Die Wandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.
- Bauweise:
  - 3.1 WA: offene Bauweise, gemäß §22 Bau NVO 1990
- Gebäude:
  - 4.1 Hauptgebäude:
    - 4.1.1 Zur planlichen Festsetzung 2.1.1
    - Dachform: Satteldach 28° - 34° (SD)
    - Dachdeckung: Ziegelddeckung, hell- oder naturrot
    - Dachgauben: zulässig, ab Dachneigung von 32° Spitz- oder Schieppgauben Mindestabstand vom Ortsgang 2,00 m (Ortgang-Gaubenaußenwand)
    - Wandhöhe: nicht über 6,90 m
  - 4.2 Nebengebäude, Garagen
  - 4.2.1 Zur planlichen Festsetzung 2.1.2
  - Dachform: Satteldach 28° - 34°, angepasst an das Hauptgebäude, extensiv begrüntes Flachdach zulässig (FD)
  - Dachdeckung: Ziegelddeckung, hell- oder naturrot bei Satteldachausführung
  - Dachgauben: nicht zulässig
  - Wandhöhe: nicht über 3,00 m
- 4.3 Außere Gestaltung:
  - 4.3.1 Hauptgebäude sollen sich in der Gestaltung der best. Bebauung anpassen. Zugelassen sind geputzte Fassaden und Holzfassaden. Bei der Farbgebung sind helle Farböne vorzusehen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Nutzungsart:
  - 4.3.2 Nebengebäude sind mit geputzter Fassade oder Holzfassade zugelassen. Die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung bei Satteldächern ist an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Farbgebung sind helle Farböne vorzusehen.
  - 4.4 Einfriedung, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
  - 4.4.1 Einfriedung für die planlichen Festsetzungen der Nr. 1.1
    - Art: Holzlatzen- oder Hartholzzaun straßenseitig, Metallzaun (Maschendrahtzaun) zusätzlich als sonstige Grundstücksbegrenzung.
    - Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m
    - Ausführung: Oberflächenbehandlung: Holzpräpariermittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, verzinkte bzw. kunststoffummantelte Ausführung bei Maschendrahtzaun.
    - Fundamente: nur Punktfundamente zulässig
    - Stützmauern: Stützmauern sind nicht zulässig
    - Aufschüttungen: max. 1,0 m
    - Abgrabungen: max. 1,5 m
- Gewerbegebiet:
  - 5.1 Nutzungsart:
    - 5.1 Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO 1990
  - Maß der baulichen Nutzung:
    - 6.1 Die Wandhöhe talseitig gemessen ab natürlichem Gelände darf max. 8,00 m nicht übersteigen.
    - 6.2 Bei GE: GRZ = 0,8; GFZ = 2,4 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
  - Bauweise:
    - 7.1 GE: abweichende Bauweise; wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis 170 m zulässig, gemäß § 22 Bau NVO 1990
  - Gebäude:
    - 8.1 Verwaltungsgebäude
    - 8.1.1 Zur planlichen Festsetzung 2.2.1
      - Dachform: Satteldach 20° - 45° (SD) oder Walmdach 30° - 45° (WD)
      - Dachdeckung: Ziegelddeckung, hell- oder naturrot, alternativ auch Wellplatten
      - Dachgauben: zulässig, ab Dachneigung von 32° Spitz- oder Schieppgauben Mindestabstand vom Ortsgang 2,00 m
      - Wandhöhe: nicht über 8,00 m

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Produktionsgebäude
  - 8.2.1 Zur planlichen Festsetzung 2.2.2
    - Dachform: Pult- (PD) und Satteldach 7° - 30° (SD), Flachdach (FD) zulässig bei extensiver Begrünung
    - Dachdeckung: Ziegelddeckung oder Metalldeckung, bei Satteldachausführung, alternativ auch Wellplatten, Farbgebung: hell- oder naturrot
    - Dachgauben: nicht zulässig
    - Wandhöhe: nicht über 8,00 m
    - Vordächer: auch in Verbindung bzw. als Verlängerung mit der Traufe, Nutzung als Wetterschutz; max. Ausladung von Gebäudekante 3,00 m
  - 8.3 Außere Gestaltung
  - 8.3.1 Verwaltungsgebäude sind in der Gestaltung der best. Bebauung anzupassen. Die Fassade ist als geputzte Fassade auszuführen. Holzschalungen sind zulässig, ebenso Metall- und Glasielemente. Bei der Farbgebung sind helle Farböne vorzusehen. Wird ein Holzänderbau bzw. Metall-Fertigblech ausgeführt, ist auch eine Fertigblechfassade zulässig, die sich in Form- und Farbgebung der bestehenden Bebauung anpasst.
  - 8.3.2 Produktionsgebäude sind in geputzter Massivbauweise, in Holzänderbauweise bzw. Stahl-Fertigblechbauweise zulässig. Die Fassadengestaltung und Farbgebung ist an das Hauptgebäude anzupassen. Darüberhinaus sind Holz- oder Betonfertigteile als Feldfüllung zulässig. Die Fenster können auch als Industrieverglasung ausgeführt werden.
- Einfriedung, Aufschüttung, Abgrabungen, Stützmauer
  - 8.4 Einfriedung für die planlichen Festsetzungen der Nr. 1.2
    - Art: Metallzaun oder Maschendrahtzaun
    - Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,8 m
    - Ausführung: Oberflächenbehandlung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, verzinkte Ausführung bzw. kunststoffummantelte Ausführung bei Maschendrahtzaun.
    - Fundamente: Streifen- oder Punktfundamente zulässig. Neue Mauersockel max. 10 cm über Geländeneau.
    - Stützmauern: Stützmauern sind zulässig zur Geländesicherung, Oberflächen Beton glatt oder gestockt. Höhe max. 2,5 m im hangzugewandten Grundstücksbereich, sonst max. 1,0 m.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



M 1:1000

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 8.5 Werbeanlagen
  - 8.5.1 Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen im Gewerbegebiet sind nur zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Werbetafeln dürfen die Größe von 10 m² nicht überschreiten, ein Seitenverhältnis von 3:1 (L zu H) darf nicht überschritten werden. Schriftzüge dürfen nicht selbstleuchtend sein, eine Beleuchtung in anderer Weise ist zulässig.
  - 8.5.2 Werbeanlagen sind in Turmhöhe bis 15 Meter Höhe zulässig. Die Gestaltung ist mit der Genehmigungsbehörde abzuklären. Die Größe und Beleuchtung der Werbetafel hat in Anlehnung an den Punkt 8.5.1 zu erfolgen.
- 9 Grünordnung
  - 9.1 Die Grünordnung ist für die planlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gültig.
  - 9.2 Die Baumzelle entlang der Staatsstraße 2132 ist in der dargestellten Form mit einheimischen Laubbäumen auszuführen.
  - 9.3 Der Baum-Gewächsbestand an der Staatsstraße 2132, Höhe Bushaltestelle, ist zu erhalten.
  - 9.4 Der Baum-Buschbestand zwischen den Produktionsgebäude und der bestehenden Wohnbebauung ist zu erhalten.
  - 9.5 Auf den Bebauungsparzellen ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
  - 9.6 Pflanzstreifen und Anpflanzungen sind mit einheimischen Laubbäumen bzw. Laubgehölzen auszubilden.
  - 9.7 Im Bereich der privaten Grünfläche (Wiese) bzw. am Böschungsfuß ist eine intensive, mehrreihige neue Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen bzw. Laubgehölzen anzulegen.
  - 9.8 Bodenversiegelung
    - 9.8.1 WA: Parkplätze, Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind versickerungsfähig auszuführen.
    - 9.8.2 GE: Lager- und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (solange keine gesetzlichen Vorgaben dagegensprechen).
  - 9.9 KFZ-Stellplätze im GE sind einzugrünen. Nach sechs Stellplätzen ist ein einheimischer Laubbaum in einer Grüninsel zu pflanzen.
  - 9.10 Im Bereich der als Ausgleichsfläche verwendeten Wiese ist alle 200 m² ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 10 Abstandflächen
  - 10.1 Die Abstandflächen im WA und GE richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, letztmalig geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532).

**VERFAHREN**

- Aufstellungsbeschluss:
 

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 20.09.2004, die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2004 ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ....) bekannt gemacht.

Kötzing, den 28.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung:
 

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.09.2004 bis 28.09.2004 durchgeführt.

Kötzing, den 28.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
 

Die als Satzung beschlossene Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ wurde am 28.09.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ....) bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.09.2004 in der Fassung vom 28.09.2004 ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ in Kraft getreten.

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

Kötzing, den 28.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)
- Billigungsbeschluss:
 

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.09.2004 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ und Begründung in der Fassung vom 28.09.2004 gebilligt.

Kötzing, den 20.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)

**VERFAHREN**

- Auslegung:
 

Der Entwurf zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ ist in der Fassung vom 28.09.2004 bis 28.09.2004 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 28.09.2004 (im Amtsblatt Nr. ....) bekannt gemacht.

Kötzing, den 28.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)
- Satzung:
 

Die Stadt Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.10.2004 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2004 als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 30.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)
- Bekanntmachung - Inkrafttreten:
 

Die als Satzung beschlossene Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ wurde am 30.09.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (im Amtsblatt Nr. ....) bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 30.09.2004 in der Fassung vom 30.09.2004 ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ in Kraft getreten.

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

Kötzing, den 30.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)

**NEUAUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGS- PLANES AN DER WESTUMGEHUNG mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“**

Gemeinde: Stadt Kötzing  
Landkreis: Cham  
Reg.-Bezirk: Oberpfalz

**Präambel**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und BayBO, erlässt der Stadtrat folgende

**Satzung**

§ 1 Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ - Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit der Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung bestandskräftig.

Kötzing, den 30.09.2004  
Ludwig (1. Bürgermeister)

Stadtbauamt  
Eingegangs-Nr. 16. Sep. 2004

Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Jahre .....  
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßnahme nicht geeignet.

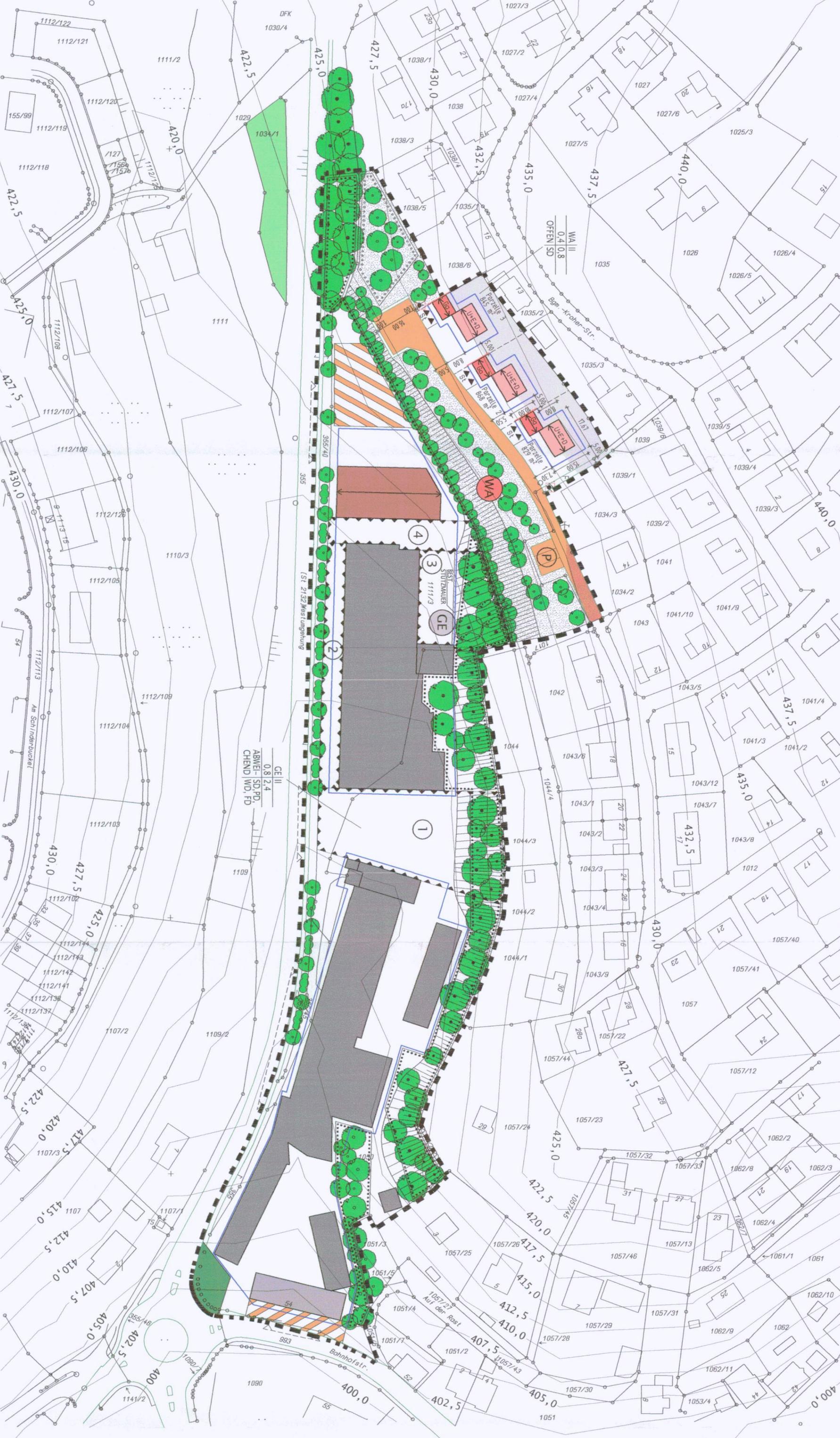
Gezeichnet:	Datum:	Änderungen:	Name:	Ind.	NB
Kötzing, den 21.01.2004	18.05.2004	Einarbeitung, Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	RR/NB	1	
	14.08.2004	Einarbeitung, Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange	PH	2	

Masstab: 1:5000  
1:1000

CARL J. SCHNABEL UND PARTNER  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG  
LANDSTRASSE 10  
93444 KÖTZING  
TEL. 09941/94430  
FAX. 09941/944338  
Carl.J.Schnabel@t-online.de  
81679 MÜNCHEN  
TEL. 089/1190187  
FAX. 089/41501188

19.09.2004  
B.Nr. 12.1.10.10  
B.Nr. 12.1.10.10

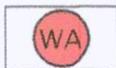
M 1:1000



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

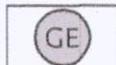
## 1. Art der baulichen Nutzung:

### 1.1 Wohnbauflächen



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO 1990

### 1.2 Gewerbeflächen



Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO 1990

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

### 2.1 WA: Zahl der Vollgeschosse: II

#### 2.1.1 U+E+D

Wohngebäude als Höchstgrenze:  
Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss  
(max. jedoch 2 Vollgeschosse)

#### 2.1.2 G<sub>0</sub>

Nebengebäude: eingeschossig

### 2.2 GE: Zahl der Vollgeschosse

#### 2.2.1 Verwaltungsgebäude: Zahl der Vollgeschosse II

#### 2.2.2 Produktionsgebäude: Zahl der Vollgeschosse II

### 2.3 Nutzungsschablone

#### 2.3.1 Wohngebiet

WA	II
0,4	0,8
OFFEN	SD

WA : allgemeines Wohngebiet  
II : Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl (GRZ):0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ):0,8  
Bauwerke: offen  
Dachformen: SD: Sattendach

#### 2.3.2 Gewerbegebiet

GE	II
0,8	2,4
ABWEI- CHEND	SD,PD, WD, FD

GE : Gewerbegebiet  
II : Zahl der Vollgeschosse  
Grundflächenzahl (GRZ):0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ):2,4  
Bauwerke: abweichende Bauweise  
Dachformen: SD : Sattendach  
PD : Pultdach  
WD : Walmdach  
FD : Flachdach

## 3. Baugrenzen:



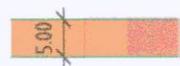
Baugrenzen



Baulinie

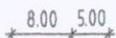
## 4. Verkehrsflächen:

### 4.1



Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn, Erschließungsstr.),  
dunklere Farbgebung Überlagerung mit dem Bereich der  
Deckblattänderung

### 4.2

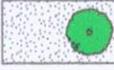
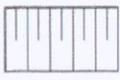
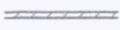
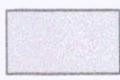


Maßangaben in Meter

### 4.3



Fußweg

4.4		Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonst. Verkehrsflächen
4.5		Verkehrsflächen besonderer Nutzung, hier Stellplätze im Firmengelände.
4.6		öffentliche Parkplätze
4.7	St	private Stellfläche vor Garagenzufahrten, Tiefe gemäß BayBO
4.8		Einfahrtbereich
4.9		öffentliches Grün - Verkehrsbegleitgrün
5.	<u>Firstrichtung:</u>	
5.1		Firstrichtung neuer Gebäude
6.	<u>Ausgleichsflächen:</u>	
6.1		Ausgleichsflächen
7.	<u>Grünflächen und Bepflanzungen:</u>	
7.1		private Grünfläche – Wiese mit Baumanpflanzung
7.2		neu zu schaffende Bepflanzung mit einzelnen einheimischen Laubbäumen und Laubgehölzen
7.3		Bestehende bzw. zu erhaltende Anpflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Laubgehölzen
7.4		zu erhaltende private Grünfläche, Bepflanzung max. 1,0 m Höhe, hochstämmige Einzelbäume sind zulässig
7.5		neu zu pflanzende Baumreihe mit dazwischen gepflanzten einheimischen Gehölzen entlang der Staatsstraße auf öffentlichem Grund. Bäume als großkronige einheimische Laubbäume
7.6		zu erhaltende Bäume bzw. Baumbestand
8.	<u>Sonstige Festsetzungen:</u>	
8.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
8.2		Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
8.3		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
8.4		Böschung, vorhanden
8.5		Stützmauer
8.6		Umgrenzung von Flächen mit schalltechnischen Auflagen
8.7		Flächen mit Lärmkontingentierung, näheres im Gutachten 29.03.1312 vom 08.07.2003 des Ing. Büro Eigenschenk, zur Anwendung kommt das flexible Lärmkontingent
8.8	Ga	Garagen
8.9		Bereich der Deckblattänderung

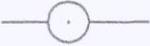
# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 1. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen:

- 1.1 *Bgm.-Kroher-Str.* Straßenname
- 1.2 Parzelle 2 Grundstücksnummerierung
- 1.3 845 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

## 2. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten:

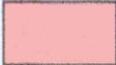
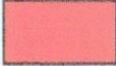
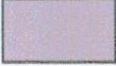
### 2.1 Festpunkte:

- 2.1.1  Polygonpunkt, zugleich Grenzpunkt

### 2.2 Grenzen und Grenzpunkte:

- 2.2.1  Grenzstein
- 2.2.2  Flurstücksgrenze, bestehend
- 2.2.3  Flurstücksgrenze, geplant

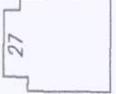
## 3. Bauwerke:

- 3.1  Bebauungsvorschlag für Wohnhaus
- 3.2  Bebauungsvorschlag für Nebengebäude
- 3.3  Bebauungsvorschläge für gewerblich genutzte Gebäude
- 3.4  vorhandene gewerblich genutzte Produktionsgebäude
- 3.5  vorhandene gewerblich genutzte Verwaltungsgebäude

## 4. Straßen und Wege:

- 4.1  abgemarkter Weg
- 4.2  nicht abgemarkter Weg
- 4.3  Staatsstraße

## 5. Verschiedenes:

- 5.1  Flurstücksnummer
- 5.2  vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- 5.3  Höhenschichtlinie
- 5.4  Löschwasserversorgung Überflurhydrant:  
bestehend (schraffiert)  
 zu errichtend (weiß)

## Wohngebiet:

### 1. Nutzungsart:

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO 1990

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Die Wandhöhe talseitig gemessen ab natürlichem Gelände darf max. 6,90 m nicht übersteigen.

2.2 Bei WA: GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.3 Garagen dürfen nur mit 1 Vollgeschoß ausgebildet werden. Die Wandhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

### 3. Bauweise:

3.1 WA: offene Bauweise, gemäß §22 Bau NVO 1990

### 4. Gebäude:

4.1 Hauptgebäude

4.1.1 Zur planlichen Festsetzung 2.1.1

Dachform: Satteldach 28° - 34° (SD)

Dachdeckung: Ziegeldeckung, hell- oder naturrot

Dachgauben: zulässig, ab Dachneigung von 32° Spitz- oder Schleppgauben  
Mindestabstand vom Ortgang 2,00 m (Ortgang–Gaubenaussenwand)

Wandhöhe: nicht über 6,90 m

4.2 Nebengebäude, Garagen

4.2.1 Zur planlichen Festsetzung 2.1.2

Dachform: Satteldach 28° - 34 °, angepasst an das Hauptgebäude,  
extensiv begrüntes Flachdach zulässig (FD)

Dachdeckung: Ziegeldeckung, hell- oder naturrot bei Satteldachausführung

Dachgauben: nicht zulässig

Wandhöhe: nicht über 3,00 m

4.3 Äußere Gestaltung

4.3.1 Hauptgebäude sollen sich in der Gestaltung der best. Bebauung anpassen.  
Zugelassen sind geputzte Fassaden und Holzfassaden.  
Bei der Farbgebung sind helle Farbtöne vorzusehen.

4.3.2 Nebengebäude sind mit geputzter Fassade oder Holzfassade zugelassen. Die Dachform, Dachneigung und Dachdeckung bei Satteldächern ist an das Hauptgebäude anzupassen. Bei der Farbgebung sind helle Farbtöne vorzusehen.

4.4 Einfriedung, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

4.4.1 Einfriedung für die planlichen Festsetzungen der Nr. 1.1

Art: Holzlatten- oder Hanichelzaun straßenseitig, Metallzaun (Maschendrahtzaun) zusätzlich als sonstige Grundstücksabgrenzung.

Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m.

Ausführung: Oberflächenbehandlung: Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, verzinkte bzw. kunststoffummantelte Ausführung bei Maschendrahtzaun.

Fundamente: nur Punktfundamente zulässig

Stützmauern: Stützmauern sind nicht zulässig

Aufschüttungen: max. 1,0 m

Abgrabungen: max. 1,5 m

## Gewerbegebiet:

### 5. Nutzungsart

5.1 Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO 1990

### 6. Maß der baulichen Nutzung

6.1 Die Wandhöhe talseitig gemessen ab natürlichem Gelände darf max. 8,00 m nicht übersteigen.

6.2 Bei GE: GRZ = 0,8                      GFZ = 2,4  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

### 7. Bauweise

7.1 GE: abweichende Bauweise; wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis 170 m zulässig, gemäß § 22 Bau NVO 1990

### 8. Gebäude

8.1 Verwaltungsgebäude

8.1.1 Zur planlichen Festsetzung 2.2.1

Dachform: Satteldach 20° - 45° (SD) oder Walmdach 30° - 45° (WD)

Dachdeckung: Ziegeldeckung, hell- oder naturrot, alternativ auch Wellplatten

Dachgauben: zulässig, ab Dachneigung von 32° Spitz- oder Schleppegauben  
Mindestabstand vom Ortgang 2,00 m

Wandhöhe: nicht über 8,00 m

## 8.2 Produktionsgebäude

### 8.2.1 Zur planlichen Festsetzung 2.2.2

- Dachform: Pult- (PD) und Satteldach 7° - 30° (SD), Flachdach (FD) zulässig bei extensiver Begrünung
- Dachdeckung: Ziegeldeckung oder Metalldeckung, bei Satteldachausführung, alternativ auch Wellplatten, Farbgebung: hell- oder naturrot
- Dachgauben: nicht zulässig
- Wandhöhe: nicht über 8,00 m
- Vordächer: auch in Verbindung bzw. als Verlängerung mit der Traufe, Nutzung als Wetterschutz; max. Ausladung von Gebäudekante 3,00 m

## 8.3 Äußere Gestaltung

### 8.3.1 Verwaltungsgebäude sind in der Gestaltung der best. Bebauung anzupassen. Die Fassade ist als geputzte Fassade auszuführen. Holzschalungen sind zulässig, ebenso Metall- und Glaselemente.

Bei der Farbgebung sind helle Farbtöne vorzusehen. Wird ein Holzständerbau bzw. Metall-Fertigteilskelett ausgeführt, ist auch eine Fertigteilsfassade zulässig, die sich in Form- und Farbgebung der bestehenden Bebauung anpasst.

### 8.3.2 Produktionsgebäude sind in geputzter Massivbauweise, in Holzständerbauweise bzw. Stahl-Fertigteilskelettbauweise zulässig. Die Fassadengestaltung und Farbgebung ist an das Hauptgebäude anzulehnen. Darüberhinaus sind Holz- oder Betonfertigteile als Feldfüllung zulässig. Die Fenster können auch als Industrieverglasung ausgeführt werden.

## 8.4 Einfriedung, Aufschüttung, Abgrabungen, Stützmauer

### 8.4.1 Einfriedung für die planlichen Festsetzungen der Nr. 1.2

- Art: Metallzaun oder Maschendrahtzaun
- Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,8 m
- Ausführung: Oberflächenbehandlung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, verzinkte Ausführung bzw. kunststoffummantelte Ausbildung bei Maschendrahtzaun.
- Fundamente: Streifen- oder Punktfundamente zulässig. Neue Mauersockel max. 10 cm über Geländeneiveau.
- Stützmauern: Stützmauern sind zulässig zur Geländesicherung. Oberflächen Beton glatt oder gestockt.  
Höhe max. 2,5 m im hangzugewandten Grundstücksbereich, sonst max. 1,0 m.

## 8.5 Werbeanlagen

- 8.5.1 Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen im Gewerbegebiet sind nur zulässig, wenn sie nicht verunstalten. Werbetafeln dürfen die Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, ein Seitenverhältnis von 3:1 (L zu H) darf nicht überschritten werden. Schriftzüge dürfen nicht selbstleuchtend sein, eine Beleuchtung in anderer Weise ist zulässig.
- 8.5.2 Werbeanlagen sind in Turmform bis 15 Meter Höhe zulässig. Die Gestaltung ist mit der Genehmigungsbehörde abzuklären. Die Größe und Beleuchtung der Werbetafel hat in Anlehnung an den Punkt 8.5.1 zu erfolgen.

## 9. Grünordnung

- 9.1 Die Grünordnung ist für die planlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gültig.
- 9.2 Die Baumzeile entlang der Staatsstraße 2132 ist in der dargestellten Form mit einheimischen Laubbäumen auszuführen.
- 9.3 Der Baum-Gewächsbestand an der Staatsstraße 2132, Höhe Bushaltestelle, ist zu erhalten.
- 9.4 Der Baum-Buschbestand zwischen den Produktionsgebäude und der bestehenden Wohnbebauung ist zu erhalten.
- 9.5 Auf den Bebauungspartellen ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 9.6 Pflanzstreifen und Anpflanzungen sind mit einheimischen Laubbäumen bzw. Laubgehölzen auszubilden.
- 9.7 Im Bereich der privaten Grünfläche (Wiese) bzw. am Böschungsfuß ist eine intensive, mehrreihige neue Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen bzw. Laubgehölzen anzulegen.
- 9.8 Bodenversiegelung
- 9.8.1 WA: Parkplätze, Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind versickerungsfähig auszuführen.
- 9.8.2 GE: Lager- und Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (solange keine gesetzlichen Vorgaben dagegensprechen).
- 9.9 KFZ-Stellplätze im GE sind einzugrünen. Nach sechs Stellplätzen ist ein einheimischer Laubbaum in einer Grüninsel zu pflanzen.
- 9.10 Im Bereich der als Ausgleichsfläche verwendeten Wiese ist alle 200 m<sup>2</sup> ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## 10. Abstandsflächen

- 10.1 Die Abstandsflächen im WA und GE richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben der BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, letztmalig geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532).

# Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und BayBO, erlässt der Stadtrat folgende

## Satzung

### § 1

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ i. d. Fassung vom ...*14.09.2004*... wird hiermit als Satzung beschlossen

### § 2

Die Festsetzungen der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanen „Auf der Platte“ – Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung und der öffentlichen Auslegung bestandskräftig.

Kötzting, den *31.03.2005*.....

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel

Stadtbaum  
Eingegangen

16. Sep. 2004

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kötzing entwickelt.

Der Stadtrat der Stadt Kötzing hat in der Sitzung vom 04.11.2003 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2003 ortsüblich (im ~~Amtsblatt~~ Amtsblatt Nr. ....) bekannt gemacht.

Kötzing, den 31.03.2005

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.03.2004 bis 29.04.2004 durchgeführt.

Kötzing, den 31.03.2005

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ und Begründung in der Fassung vom 21.01.2004 hat in der Zeit vom 24.03.2004 bis 29.04.2004 stattgefunden.

Kötzing, den 31.03.2005

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel

4. Billigungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.07.2004 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ und Begründung in der Fassung vom 18.05.2004 gebilligt.

Kötzing, den 31.03.2005

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel

5. Auslegung:

Der Entwurf zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“. In der Fassung vom 18.05.2004..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2004..... bis 27.08.2004..... öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde ortsüblich am 22.07.2004..... (~~im Amtsblatt Nr. ....~~)  
*Amtstafel*  
bekannt gemacht.

Kötzing, den 31.03.2005.....

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel

6. Satzung:

Die Stadt Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.11.2004..... die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2004..... als Satzung beschlossen.

Kötzing, den 31.03.2005.....

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel

7. Bekanntmachung - Inkrafttreten:

Die als Satzung beschlossene Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ wurde am 16.02.2005..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (~~im Amtsblatt Nr. ....~~)  
*Amtstafel*  
bekannt gemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 09.11.2004..... in der Fassung vom 14.09.2004..... ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes an der Westumgehung mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Platte“ in Kraft getreten.

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

Kötzing, den 31.03.2005.....

.....  
Ludwig, (1. Bürgermeister)



Siegel