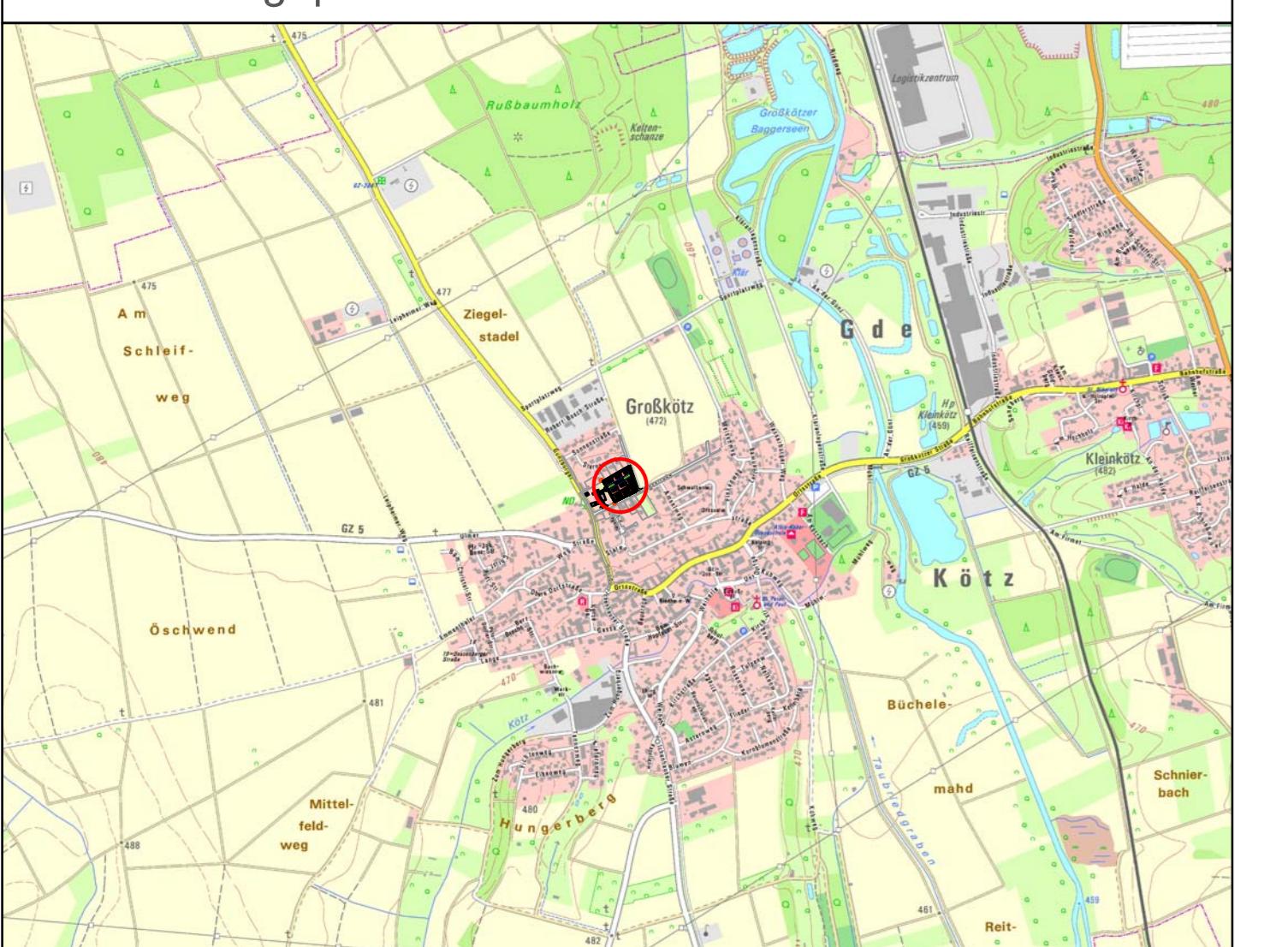


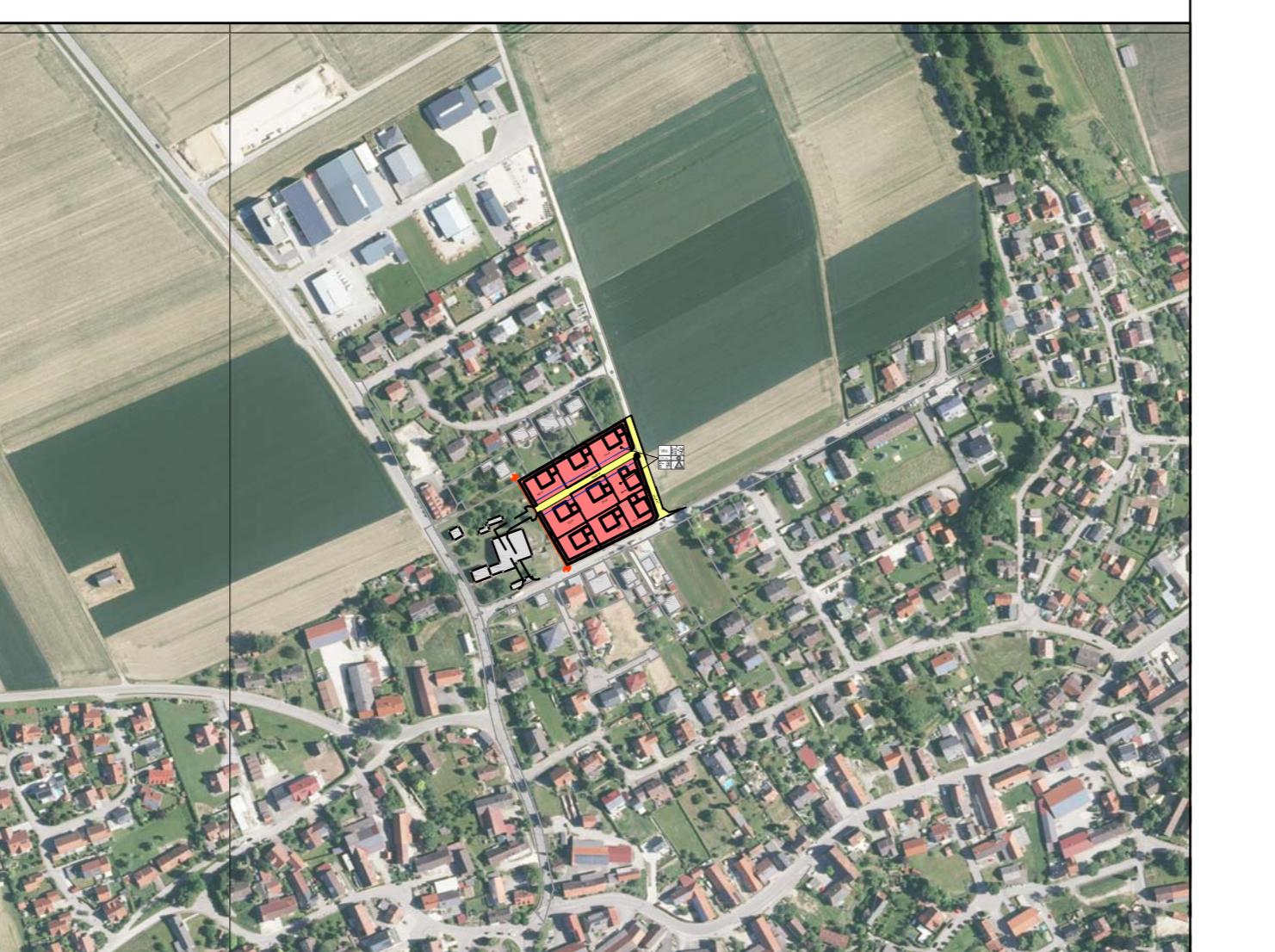
Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße"



Übersichtslageplan M 1 : 20.000



Luftbild M 1 : 5.000



Die Gemeinde Kötz erlässt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan.

"Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße"

als Satzung, Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan "Wohngebiet nördlich der Frühlingsstraße" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 08.10.2024, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 08.10.2024, Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom 08.10.2024.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 0.4 Grundstücksmaß (GRZ) § 19 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß § 29 BauNVO

2.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 o offene Bauweise

3.2 SDW/NVDO Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach oder Flachdach

3.3 ED nur Einfamilienhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig

3.4 BAUVO Baugrenze § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßeneinbaufläche

5. Flächen für die Abfallentsorgung

5.1 Aufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter am Abfalltag

6. Anpflanzung und Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 PFG 1: Pflanzgebiet 1

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

7.2 3m Maßzahl in Metern

Zeichnerische Hinweise

8.1 Flurstücksnummer und -nummer

8.2 vorgeschlagene Grundstücksdimensionierung und -größen

8.3 vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude

8.4 temporärer Wendehammer außerhalb des Geltungsbereiches (privatrechtliche Sicherung zur Erschließung über städtebaulichen Vertrag)

8.5 Abgrenzung des Baubauschnitts 1 (Geltungsbereich) und Baubauschnitts 2 (außerhalb des Geltungsbereiches)

8.6 bestehende Gebäude im Umfeld, inkl. Hausnummer

8.7 geplante Erschließung zum Baubauschnitt 2 (außerhalb des Geltungsbereiches)

8.8 Földeschema der Nutzungsschichten

Art der baulichen Nutzung Zeit der Vollgeschosse, Fachhöhe

Grundstücksmaß (GRZ) als Höchstmaß

Dachform und Dachneigung

Bauweise

8.9 bestehende Höhen (Höhensystem DHHN2016)

8.10 bestehende Versorgungsleitungen unterirdisch mit Bezeichnung

Textliche Festsetzungen:

01. Festgesetzt wird für das Gebiet innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 BauVO.

02. Nebenanliegen I. S. d. § 14 BauNVO. Stellplätze sowie Zufahrten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

03. Die Gebäudeshöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut). Unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudeshöhe wird die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Antennen, Kamme, technische Aufbauten dürfen der maximale Gebäudeshöhe um 2,00 m überschreiten.

04. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens von Wohngebäuden, Garagen und Carports darf die OK Erschließungsstraße um nicht mehr als 0,3 m über- oder unterschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Höhe des Fahrbahnrands (Bordsteinleiste) der geplanten Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Gebäudeteile.

05. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke darf an die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße angelehnt werden.

06. GL=20,0 m max. zulässige Gebäudelänge in Meter

07. Pro Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

08. Es sind mindestens zwei Stellplätze je Wohnung auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

09. Durchgehende Gauben sind zulässig. Sie müssen zur Hauptfassrichtung untergeordnet sein. Ihre Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen.

10. Dacheindeckungen sind unzulässig.

11. Zulässig sind Dachgauben als max. 2,0 m breite Einzelgauben, ab einer Dachneigung von 30° wobei die Länge aller Gauben zwei Drittel der jeweiligen Haushöfe nicht überschreiten dürfen. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.

12. Es sind Dacheindeckungen in ziegelroten, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

13. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel zur Dachfläche in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche zulässig.

14. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zu Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

15. Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder öffentlichen Verkehrsflächen zu versickern. Die Vorgaben der Baugrunduntersuchung (Anlage zur Begründung) sowie die Anforderungen der Niederschlagswasserfließleitungsverordnung (NWFlRv) und die Technischen Regeln zum schützenswerten Einleitungen von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA-Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenwasserkontrollräumen" sind zu berücksichtigen.

16. Es ist pro Grundstück eine Retentionsfläche von mind. 6 m² Fassungsvermögen einzubauen.

17. Als Grundstücksfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern und Sockelmauern unzulässig. Zulässig sind senkrechte Holzstaketens-Holzzäunen. Stahlzäune ohne Spitzer oder Drahtgitterzäune jeweils und/oder Heckengräben aus standortheimischen Laubbüschen. Einfründungen sind sokkelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.

18. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeit nicht ausgeschlossen werden.

19. Pflanzgebiete: Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB, auf privaten Grundstücken

19.1 Pflanzgebiet 1 (PFG 1): Heckenpflanzung umlaufend um das Baugelände: Zur Erschließung in das Baugelände und zur Baugrenze für Flora und Fauna ist entlang der Erschließungsstraßen im Osten, zur Frühlingsstraße im Süden, zur Hofstelle im Westen, und zu den Nachbargrundstücken im Norden auf privatem Grund ein lückiges, erhöhte Hecke aus standortgerechten und einheimischen Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf verschiedene Arten zu wählen. Die Gehölze sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Unter der Hecke ist eine artenreiche Saumvegetation einzusäzen. Das Nachbarschafts- und Straßenrecht ist einzuhalten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten. Eine Schnitthecke ist zulässig. Die Hecke darf regelmäßig geschnitten und abschnittsweise alle 10 - 20 Jahre auf dem Stock gesetzt werden. Das Pflanzgebiet darf für Zufahrten ausgenutzt werden.

19.2 Pflanzgebiet 2 (PFG 2): Pflanzung mittels sozialer Bäume je Grundauf: Zur Erschließung und zur Baugrenze für Flora und Fauna ist auf Vordächern, Terrassen und Überdachungen ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbbaum (Stammfang 12-18 cm) oder ein ortstypischer Hochstamm-Ostbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Das Nachbarschafts- und Straßenrecht ist einzuhalten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten.

19.3 Pflanzgebiet 3 (PFG 3): Begrünung von Flachdächern. Flachdächer und flach geneigte Dächer, Garagen und Carports von Neubauten bis zu einer Dachneigung von 10° sind extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung auf Vordächern, Terrassen und Überdachungen ist nicht zulässig. Eine Konzentration der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist ebenfalls nicht zulässig. Eine Dachbegrünung auf Vordächern, Terrassen und Überdachungen ist nicht zulässig. Sekundärlebensräumen auf ansonsten versteigerten Flächen sowie die Verminderung des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregenereignissen, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung durch Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsleib eingebunden. Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Dränslucht als Drainsystem mit einem Abfluss von 15 cm vorzusehen. Eine Entwässerung kann auf einer Aufbauhöhe von 17-19 cm. Hiermit kann ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,3 erreicht werden, sowie eine Wasserspeicherfähigkeit von 20-30 l/m² (Bemessung nach DIN 1985-100). Die Flächen sind mit einer geeigneten Mischung aus Sedum-Spreuosen und einer Saatgutmixtur anzusiedeln und anzupflanzen, sodass eine Sedum-Gras-Kraut-Vegetation entsteht. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung und Pflege sind zu beachten.

20. Pflanzliste: PFG 1: Einreihige Hecke um Baugelände PFG 2: Baumpflanzungen je Grundauf PFG 3: Dachbegrünung A1: Streusubstanz

Mittel- und großkronige Bäume	PFG 1	PFG 2	PFG 3	A1
Baumarten				
Acer pseudoplatanus	X	X	X	X
Spathulatum	X	X	X	X
Acer platanoides	X	X	X	X
Fagus sylvatica	X	X	X	X
Hainbuche	X	X	X	X
Carpinus betulus	X	X	X	X
Winterlinde	X	X	X	X
<i>Hornbeam</i> „Aceria coryli“ (Kieferlinde)	X	X	X	X
<i>Hornbeam</i> „Hirt oder „Janus““ (Kieferlinde)	X	X	X	X
<i>Hornbeam</i> „Sibirica“ (Sibirische Linde)	X	X	X	X
Stieleiche	X	X	X	X
Stieleiche	X	X	X	X
Stieleiche	X	X	X	X
Wolliger Schneeball	X	X	X	X
Wolliger Schneeball	X	X	X	X
Lilie der Weißtanne	X	X	X	X
Lilie der Weißtanne	X	X	X	X
Malus sylvestris	X	X	X	X
Malus „Red Sentinel“	X	X	X	X
Vogelkirsche	X	X	X	X
Persische Kirsche	X	X	X	X
Eberesche	X	X	X	X
Sorbus aucuparia	X	X	X	X
Elm	X	X	X	X
Meinbeere	X	X	X	X
Sorbus aria	X	X	X	X
Regionale hochstämmige Obstsorten	X	X	X	X

21. Saatgut für Dachbegrünung, z. B. 18

22. Saatgut für Dachbegrünung, z. B. 20

23. Saatgut für Dachbegrünung, z. B. 22

24. Saatgut für Dachbegrünung, z. B. 24

25. Saatgut für Dachbegrünung, z. B. 26

26. Saatgut für Dachbegrünung, z. B. 28

2