

BEBAUUNGSPLAN "AM ULMER WEG"



Der Gemeinderat der Gemeinde Kötz erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

"Am Ulmer Weg"

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßzahl in Metern



Allgemeines Wohngebiet 1 gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Gebäude im WA 1 auf 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.



Allgemeines Wohngebiet 2 gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Gebäude im WA 2 auf 1 Wohnung pro Gebäude begrenzt.



Allgemeines Wohngebiet 3 gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Gebäude im WA 3 auf 2 Wohnungen pro Gebäude begrenzt.



Allgemeines Wohngebiet 4 gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Gebäude im WA 4 auf 6 Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Die Kniestockhöhe beträgt maximal 0,75 m. Gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren. Dachüberstände dürfen an Ortsgang nicht mehr als 0,5 m und an der Traufe nicht mehr als 0,8 m betragen.

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf 0,5 m und die max. Sockelhöhe von Einfriedungen auf 0,2 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße festgelegt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachgauben zulässig. Dachgauben sind als maximal 2 m breite Einzelgauben zulässig. Die Breite aller Dachgauben einer Hausseite darf maximal $\frac{1}{3}$ der Hausseite betragen.

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen sind als Satteldächer auszuführen. Es sind Dachdeckungsmaterialien in naturroten Farbtönen zu verwenden.

Gemäß Art. 98 Abs. 3 BayBO wird festgelegt, daß auf dem jeweiligen Grundstück 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. Das Berechnungsergebnis ist auf ganze Zahlen aufzurunden.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen im Untergeschoß von Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern nicht zulässig sind.

Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als max. 1 m hohe Holzzaune (waagrechte Verbräuerung oder Lattung unzulässig) oder als freiwachsende Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen auszubilden.



Baugrenze

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, wasserundurchlässig befestigte Stellplätze und ihre Zufahrten bzw. auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten (wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) können bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

II a

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das zweite Vollgeschosß im Dachgeschosß liegen muß

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

III a

drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das dritte Vollgeschosß im Dachgeschosß liegen muß



offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig

SD

Satteldach



Firstrichtung der Hauptgebäude

38° - 48°

Dachneigung



Bereich mit Erfordernis besonderer immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen

Im gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Nord-, West- und Ostfassade der Gebäude nicht zulässig. Alle weiteren Fenster von schallschutzbedürftigen Räumen an der Nord-, Ost- und Westfassade sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 auszustatten.

Bei der Planung der Einzelgebäude ist durch eine entsprechende Berechnung der Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI 2719 unter Berücksichtigung der maßgebenden Außenschallpegel zu erbringen.



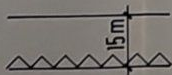
öffentliche Verkehrsfläche



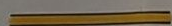
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



anbaufreier Streifen an Kreisstraßen



öffentlicher Verkehrsweg - Fuß- und Radweg



Fläche für Versorgungsanlagen



Elektrizität / Transformatorenstation



Abfallentsorgung / Wertstoffcontainer

Die geplante Transformatorenstation ist mit einem Satteldach in naturroten Farbtönen auszustatten und mit standortheimischen Gehölzen einzugrün.



öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen



öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche für zukünftigen Fuß- und Radweg



öffentliche Grünfläche - Sukzessionsfläche



private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten

Das Strauch-/Baumverhältnis wird mit 4:1, die Pflanzdichte mit 1,5 m² je Gehölz festgesetzt.



Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen

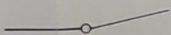
Bei allen Pflanzmaßnahmen in den privaten Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung von Baugebieten entlang der Ulmer Straße), bei den Pflanzgeboten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen und in der öffentlichen Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind standortheimische Pflanzen zu verwenden.



Sichtdreieck

Innerhalb der Sichtfelder dürfen Anpflanzungen aller Art, Mauern, Zäune sowie Stapel, Häufen u.ä. nicht mit dem Grundstück verbundene Gegenstände nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über eine auf Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



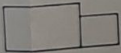
vorhandene Grundstücksgrenze



bestehendes Haupt- und Nebengebäude

1057

Flurstücksnummer



geplante Haupt- und Nebengebäude



Firstrichtung bei Garagen und Nebengebäuden

KM 3,122

Straßenkilometer

Bei allen Pflanzmaßnahmen werden folgende standortheimische Arten empfohlen:

Stieleiche
Rotbuche
Hainbuche
Winterlinde
Esche
Vogelkirsche
Hundsrose
Liguster
Schleedorn
Salweide

Feldahorn
Weißdorn
Eberesche
Hängebirke
Haselnuß
Schwarzer Holunder
Heimischer Hartriegel
Rote Heckenkirsche
Wolliger Schneeball
Obstgehölze altbewährter Lokalsorten als Hochstamm

Bei der Verwendung von Festbrennstoffen können gelegentliche Rauchbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

Auf gelegentliche Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen.

Es wird empfohlen unverschmutztes Abwasser von Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.

Es wird darauf hingewiesen, daß gemäß Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch ein Abstand zu landwirtschaftlichen Nutzflächen bei Einzäunungen von 0,5m und bei Pflanzungen von 2,0m einzuhalten ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.10.95 bis 17.11.95 im Rathaus Kötz öffentlich ausgelegt.

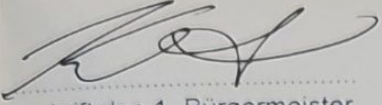
Die Gemeinde Kötz hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.95 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

10.01.96

Die Gemeinde Kötz hat den Bebauungsplan am ~~06.12.95~~ dem Landratsamt ... gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

~~06.12.95~~

Kötz, den ~~06.12.1995~~ 10.01.96



Unterschrift des 1. Bürgermeisters

(Klement)

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am dem Landratsamt Günzburg gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Kötz, den

.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ausgefertigt:

Kötz, den

.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 19.1.1996 öffentlich bekanntgemacht. *durch Amtsbekannt*

19.1.1996

durch Amtsbekannt

Kötz, den

.....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters