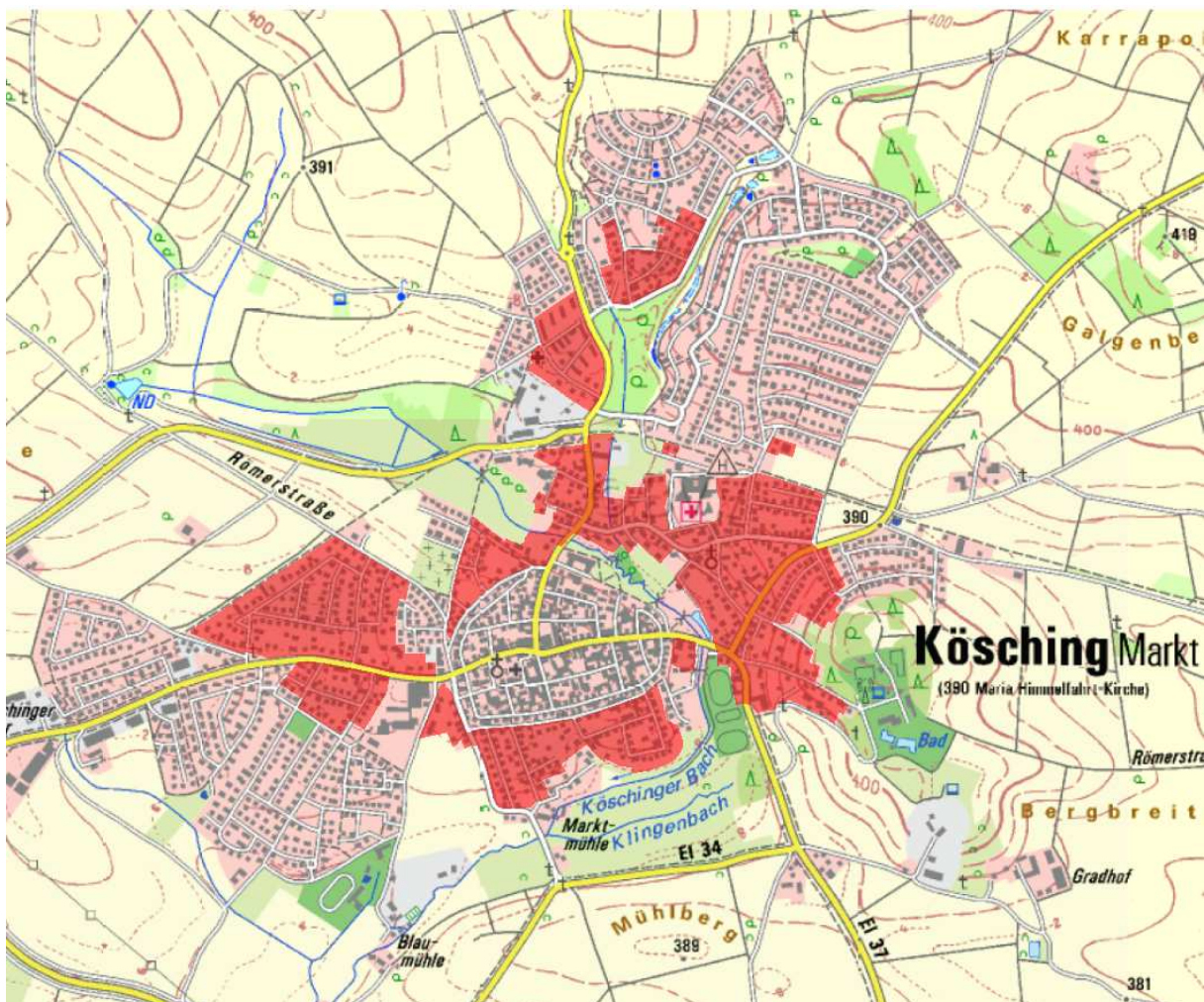




Markt Kösching

LANDKREIS EICHSTÄTT

Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „KÖSCHING - WOHNBAUFLÄCHEN“



Quelle: Bayernatlas, Stand 24.06.2016
Bearbeitung: Bachschuster Architektur GmbH

Satzung
Fassung vom 20.10.2016

Markt Kösching

Einfacher Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „KÖSCHING - WOHNBAUFLÄCHEN“

in der Fassung vom 20.10.2016

Der Markt Kösching, Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses vom

20.06.2016 gültigen Fassung, den einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich
„KÖSCHING - WOHNBAUFLÄCHEN“

als

SATZUNG

Inhalt: A Planzeichnungen

A.1 Planzeichnung WEST

A.2 Planzeichnung NORD

A.3 Planzeichnung SÜD OST

B Festsetzungen durch Planzeichen

C Hinweise durch Planzeichen

D Festsetzung durch Text

E Nachrichtliche Übernahme durch Text

F Hinweise durch Text

G Verfahrensvermerk

H Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Kösching, den

.....
1. Bürgermeisterin, Andrea Ernhöfer

bachschuster
architektur gmbh

Brodmühlweg 4 · 85049 Ingolstadt
Tel. +49(0)841 9383300 · info@bachschuster.de
Fax +49(0)841 9383319 · www.bachschuster.de

Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnungen	5
B.	Festsetzung durch Planzeichen	5
C.	Hinweise durch Planzeichen.....	5
D.	Festsetzungen durch Text	6
E.	Nachrichtliche Übernahme durch Text	15
F.	Hinweise durch Text	16
G.	Verfahrensvermerk	18
H.	Begründung.....	20
1.	Einführung.....	20
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....	20
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	29
2.	Ausgangssituation.....	30
2.1	Stadträumliche Einbindung	30
2.2	Bebauung und Nutzung.....	30
2.3	Erschließung	30
2.4	Ver- und Entsorgung	31
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	31
2.6	Eigentumsverhältnisse	31
3.	Planungsbindungen	31
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	31
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern	31
3.3	Regionalplanung Region 10	32
3.4	Flächennutzungsplanung	34
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	34
3.6	Fachplanungen.....	35
4.	Planungskonzept	35
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	35
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	36
5.	Planinhalt.....	36
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	36
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	37
5.1.2	Maß der Nutzung – ohne GRZ/GFZ (Nr. 5.2).....	38
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	39
5.2	Grund- und Geschoßflächenzahl mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	39
5.2.1	Gebiet W1 – Nördlich der Ingolstädter Straße.....	40
5.2.2	Gebiet W2 – Tulpenstraße	41
5.2.3	Gebiet N2 – Südlich Am Ziegelsgrund	43
5.2.4	Gebiet N3 – Klausenweg.....	44
5.2.5	Gebiet O1 – Nördliche Bahnhofstraße	46
5.2.6	Gebiet O2 – Nordring/Am Anger	47
5.2.7	Gebiet O3 – Krankenhausstraße.....	49
5.2.8	Gebiet O4 – An der Bahn/Laubenweg.....	51
5.2.9	Gebiet O5 – Schlossstraße	52
5.2.10	Gebiet O6 – Sonnenstraße/Sternstraße.....	54
5.2.11	Gebiet O7 – Waidhausstraße/Großmehringer Straße	55
5.2.12	S1 - Südlich des Südrings	56
5.2.13	Zusammenfassung und Einführung von Gebietskategorien.....	58
5.3	Größe der Baugrundstücke	62

5.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	62
5.5	Verkehrsflächen	62
5.6	Gestaltungsregelungen	63
5.6.1	Anbau an Bestand	63
5.6.2	Dächer	63
5.6.3	Stellplätze / Garagen	64
5.6.4	Abgrabungen / Aufschüttungen	65
5.6.5	Einfriedungen	65
5.7	Grünordnung	66
5.8	Ausgleichsmaßnahmen	67
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	67
5.9.1	Stellplatz- und Gestaltungssatzung	67
5.9.2	Abflussbeiwert	67
5.9.3	Denkmalschutz	67
5.10	Hinweise	67
5.10.1	Pflanzliste	67
5.10.2	Regenerative Energien	67
6.	Umweltbericht	68
7.	Auswirkungen der Planung	68
7.1	Auswirkungen Natur, Landschaft, Umwelt	68
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	68
7.3	Allgemeine Auswirkungen	68
7.4	Kosten und Finanzierung	69
8.	Verfahren	69
8.1	Verfahrensart	69
8.2	Aufstellungsbeschluss	69
9.	Plangrundlage	69
10.	Anlagen	69
11.	Verfahrenshinweise	70
11.1	Aufstellungsbeschluss	70
11.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	70
11.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	70
11.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	70
11.5	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	71
11.6	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	71
12.	Dokumentation Änderungen	71
12.1	Planzeichnung A	71
12.2	Textteil B-G	71
12.3	Begründung H	72

A. Planzeichnungen

Siehe Anlage
A.1 WEST
A.2 NORD
A.1 SÜD OST

B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

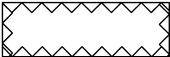
2. Maß der baulichen Nutzung

Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 3, 6 BauGB)
Bestimmt durch Gebietskategorien lt. Tabelle 1

	Gebietskategorie I
	Gebietskategorie II
	Gebietskategorie III
	Gebietskategorie IV
	Gebietskategorie V
	Gebietskategorie VI

3. Sonstige Planzeichen

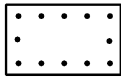
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
(§9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

C. Hinweise durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung nach Flächennutzungsplan

	Allgemeines Wohngebiet
	Dorfgebiet
	Mischgebiet
	Gewerbegebiet

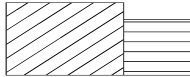


Flächen für den Gemeinbedarf

z.B. 25 Hausnummer



Bestehende Grundstücksgrenzen



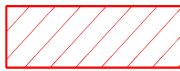
Bestehenden Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)



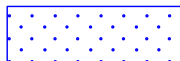
Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne und Ortsabrundungssatzungen



Kulturdenkmal



Baulücke mit Eingriffsregelung



Freihaltefläche zur Gewässerunterhaltung

D. Festsetzungen durch Text

Der einfache Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „KÖSCHING - WOHNBAUFLÄCHEN“ ersetzt vollständig alle im Geltungsbereich bestehenden einfachen Bebauungspläne. Alle bisher geltenden Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen verlieren mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans ihre Gültigkeit.

1. Nutzung der Baugrundstücke

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO))

Die Grundstücke werden in diesem einfachen Bebauungsplan in Gebietskategorien eingeteilt. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen, Wand- und Firsthöhen, Zahl der Vollgeschosse, Zahl der Wohnungen, sowie die Mindestgröße der Baugrundstücke sind der **Tabelle 1** zu entnehmen.

Tabelle 1

		Gebietskategorien					
		I	II	III	IV	V	VI
1.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)						
a.	Grundflächenzahl GRZ	0,4 *	0,4 *	0,4 *	0,6	0,6	0,4*
b.	Geschossflächenzahl GFZ	0,6	0,8	0,8	0,8	0,8	1,2
c.	Wandhöhe WH	6,50 m	6,50 m	6,50 m	6,50 m	6,50 m	10,00 m
	Firsthöhe FH	12,00 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m	15,00 m
d.	Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	II	III+D
1.2	Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	180 qm	160 qm	135 qm	160 qm	135 qm	100 qm
1.3	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)						
	Einzelhaus EH	400 qm	400 qm	400 qm	400 qm	400 qm	
	Doppelhaus DH	280 qm	250 qm	250 qm	250 qm	250 qm	
	Reihenhaus RH	180 qm	150 qm	150 qm	150 qm	150 qm	

* Ausnahme bei Errichtung Tiefgarage – siehe D. Festsetzungen durch Text 1.1 a. Grundflächenzahl
Ausnahme gewerbliche Nutzung

a. Grundflächenzahl (§ 19, 21a BauNVO)

Für alle Gebietskategorien werden maximale Grundflächenzahlen GRZ festgesetzt (Tabelle 1).

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen) bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Ausnahmsweise kann in den Gebietskategorien I, II, III und VI einer zusätzlichen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ II) der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen) bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 zugestimmt werden, sofern eine Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen KFZ-Stellplätze errichtet wird und die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von mind. 0,60 m begrünt werden.

Ausnahmsweise kann in den Gebietskategorien I, II und III eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,6 zugelassen werden, wenn das Baugrundstück nach gültigem Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt der Antragstellung einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) oder einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu zuordnen ist, bereits eine überwiegende gewerbliche Nutzung besteht und eine gewerbliche Nutzung erweitert wird. Zu Kriterium

„überwiegend“ werden die Nettonutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Die gewerbliche Nettonutzfläche muss mehr als 50 % der gesamten Nettoflächen betragen.

Sofern bereits eine Bebauung mit höherem Maß der baulichen Nutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

b. Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Für alle Gebietskategorien werden maximale Geschoßflächenzahlen GFZ festgesetzt (Tabelle 1).

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die Geschossflächen von Garagengeschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne von Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Bei nachträglichem Anbau von Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² darf die zulässige Grundflächenzahl GFZ um bis zu 0,05 überschritten werden.

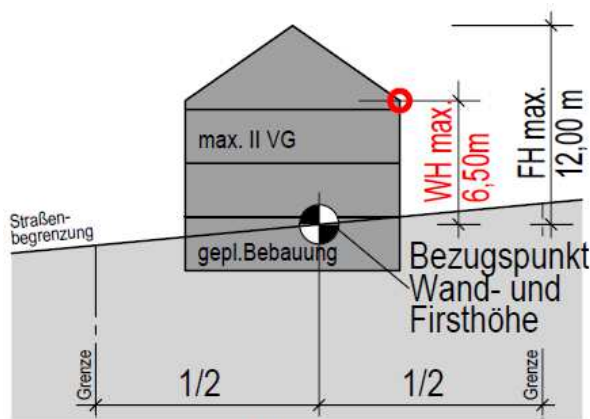
Sofern bereits eine Bebauung mit höherem Maß der baulichen Nutzung vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

c. Wand- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

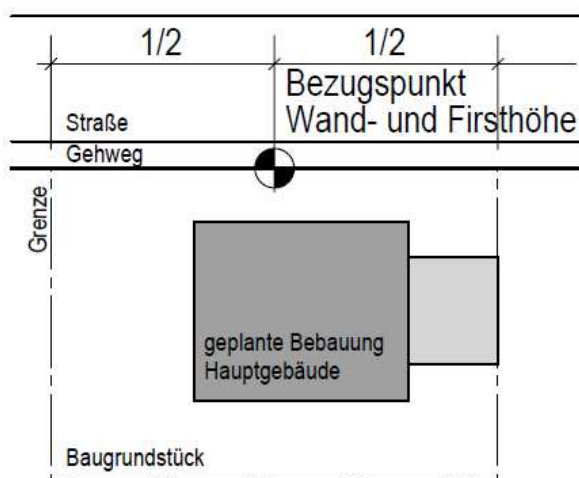
Für alle Gebietskategorien werden maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt (Tabelle 1).

Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante an der Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte) und der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche bis zum Schnittpunkt an der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

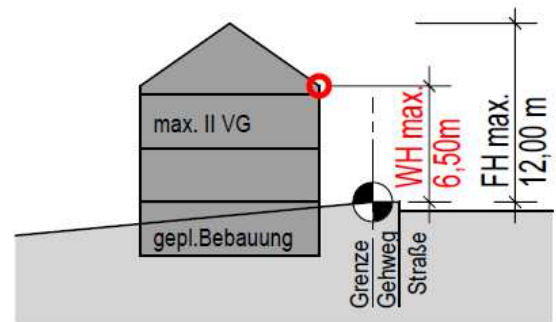
Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der höher gelegenen Straße. Die Firsthöhe ist am gleichen Messpunkt zu nehmen.



SCHEMAANSICHT
 Hanggrundstück von der Verkehrsfläche



SCHEMAGRUNDRISS



SCHEMASCHNITT

Ausnahmsweise sind bei Gebäuden in zweiter Reihe oder bei Hanggrundstücken Abweichungen zum Bezugspunkt zulässig, wenn eine Errichtung von Gebäuden mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ohne Abgrabungen/Aufschüttungen des natürlichen Geländes nicht möglich wäre. Im Einvernehmen mit der Gemeinde/Unteren Bauaufsicht ist ein alternativer Bezugspunkt festzusetzen.

Bei untergeordneten Gebäuderücksprünge kann ausnahmsweise die maximale Wandhöhe überschritten werden, jedoch darf diese nicht mehr als die geplante Firsthöhe betragen.

Sofern bereits eine Bebauung mit einer höheren Wandhöhe vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

d. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

In allen Gebietskategorien wird eine maximale Vollgeschoszahl festgesetzt (Tabelle 1).

Sofern bereits eine Bebauung mit einer höheren Vollgeschoszahl vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

1.2 Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Sinne der folgenden Festsetzung wird definiert:

„Wohngebäude“ sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zweck genutzt werden. Zu Kriterium „überwiegend“ werden die Nettonutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % der gesamten Nettoflächen betragen.

Entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie ist je festgesetzte **volle** Quadratmeterzahl, bezogen auf die gesamte Baugrundstücksfläche eine Wohnung bzw. Reihen-/Doppelhausteil zulässig (Tabelle 1).

Sofern bereits eine Bebauung mit einer höheren Anzahl an Wohnungen bei Wohngebäuden bzw. einer höheren Anzahl an Reihen-/Doppelhausteilen auf Grundstücken vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie werden bei Grundstücksteilung Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt (Tabelle 1).

Ein Doppelhaus ist bauplanungsrechtlich ein Wohngebäude, das unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen von zwei funktional selbstständigen Gebäuden an einer Seite entsteht. Zwei funktional selbstständige Gebäude liegen vor bei:

- einen gemeinsamen Hauseingang
- einen gemeinsamen Flur und hinter dem Flur vertikale Trennung der Gebäude
- einen gemeinsamen Keller, zu dem jedes Gebäude einen eigenen Kellerzugang besitzt
- gemeinsamen haustechnischen Anlagen

Als Reihenhaus gelten mehrere zusammengebaute Wohngebäude (Reihenhauseinheiten).

Ausgenommen von der festgesetzte „Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke“ für eine Wohnbebauung sind Baugrundstück die bereits vor in Kraft treten des Bebauungsplanes nachweislich bestanden haben. Die weiteren bauleitplanerischen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

1.4 Abstandsregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Die Abstandsflächen nach Landesrecht Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

Hauptbaukörper müssen zu öffentlichen Straßen und Wegen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Ausnahmsweise kann der Mindestabstand reduziert werden, sofern eine Bestandsbebauung von Hauptbaukörpern auf dem Grundstück bzw. in direkter Umgebung mit geringerem Maß vorhanden ist.

Dachterrassen auf Flachdächern (z.B. Garagen) sind nur zulässig, sofern sie die erforderlichen Abstandsflächen nach BayBO einhalten.

Sofern bereits eine Bebauung mit geringerem Abstand vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude aller Art unzulässig. Ausnahmsweise können Nebengebäude § 14 BauNVO Abs. 1 bis 3 zugelassen werden, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 250 m² beträgt und die mittlere Wandhöhe über bestehendem Gelände nicht mehr als 3,00m beträgt.

1.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

An den festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten ist ein Neubau von Ein- und Ausfahrten zu den bestehenden Verkehrsflächen unzulässig.

Bestehende Ein- und Ausfahrten genießen Bestandsschutz.

1.7 Sonstiges

Die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bereits überwiegend bebaut. Wären vorhandene bauliche und sonstige Anlagen bei Neuerrichtung unzulässig, so sind auch Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen nach § 1 Abs. 10 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.

2. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Anbau an Bestand (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

Werden Einzelhäuser an Bestandsgebäude angebaut sollen sich diese an die Bestandsgebäude in ihrer baulichen Gestaltung angleichen.

Bei Neubau von Doppel- und Reihenhäuser sind die Gebäude in Höhenentwicklung, Firstrichtung, Dachform und -neigung anzugleichen, um diese zu einer gestalterischen Einheit zusammenzufügen.

Bei An- und Ersatzbau an oder Umbau von bestehende Doppel- und Reihenhäuser ist die Höheentwicklung, Firstrichtung, Dachform und -neigung an die Bestandsbebauung anzugleichen, soweit sie nicht den Vorgaben dieser Bauleitplanung und dem Bauordnungsrecht widersprechen, um die gestalterische Einheit zu erhalten.

Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut und von der gleichen Straße verkehrlich erschlossen werden, sind bei Neu- und Umbauten an den grenzständischen Bestand in Höhenentwicklung, Firstrichtung Dachform und -neigung anzugleichen, soweit sie nicht den Vorgaben dieser Bauleitplanung und dem Bauordnungsrecht widersprechen. Hiervon ausgenommen ist der Neubau von bzw. der Umbau zu Garagen und Carports mit Flachdächern.

2.2 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

a. Dachformen und Dachneigung

Dachformen

In den **Gebietskategorien I, II, III und IV** sind für Haupt- und Nebengebäude symmetrische Sattel- und Flachdächer, Zelt-, Mansard- und Walm- bzw. Schopfwalmdächer, sowie zweihüftige Pultdächer (versetzte Satteldächer) zulässig.

In der **Gebietskategorie V** sind für Haupt- und Nebengebäude symmetrische Sattel- und Flachdächer zulässig.

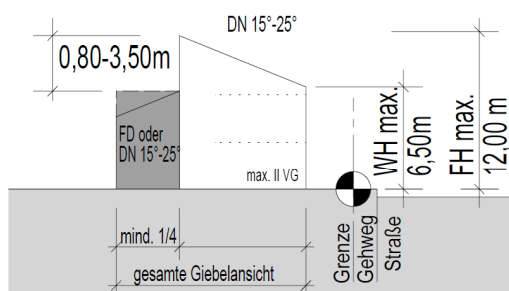
Bei untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden sind in allen Gebietskategorien auch einhüftige Pultdächer zulässig.

Dachneigungen

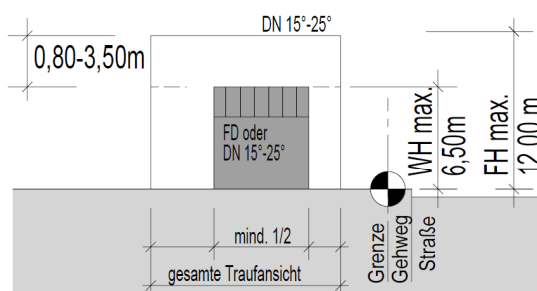
Bei Ausführung von Sattel- und Zeltdächern mit I+D Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 20° bis 50° zulässig

Bei II bis III+D Vollgeschossen und den Dachformen Sattel- und Zeltdach, Mansard- und Walm- bzw. Schopfwalmdach ist eine Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

Bei zweihüftigen Pultdächern (versetztes Satteldach) ist bei geneigten Dachteilen eine Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Beide Dachteile müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden oder der schmalere Dachteil kann als Flachdach ausgebildet werden. Der schmalere Dachteil muss mindestens eine Breite von $\frac{1}{4}$ der gesamten Giebelansicht, sowie $\frac{1}{2}$ der gesamten Traufansicht aufweisen. Der Abstand zwischen höchstem First und Anschlusspunkt niedrigerem First oder bei Flachdachausbildung Oberkante Attika muss mind. 0,80m bis max. 3,50m betragen.



SCHEMASCHNITT GIEBELANSICHT
ZU VERSETZTEN PULTDÄCHERN



SCHEMASCHNITT TRAUFANSICHT
ZU VERSETZTEN PULTDÄCHERN

Sofern bereits eine Bebauung mit anderen Dachformen oder Dachneigungen vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

b. Dachdeckungsmaterial

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Gebäuden mit geneigten Dachformen Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau bis Anthrazit zulässig. Seidenmatte und hochglänzende Beschichtungen der Dachdeckung sind nicht zulässig.

Bei Neuerrichtung von zusammenhängenden Flachdächern mit einer Größe über 60 m² sind diese extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mind. 0,10 m vorzusehen. Terrassen bis zu einer Größe von 30 m² sind auf den begrünerten Flachdächern zulässig (Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten).

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichendem Dachdeckungsmaterial vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

c. Dachüberstände

Dachüberstände sollen nicht mehr als 0,80 m betragen.

2.3 Stellplätze / Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4)

a. Stellplatzbedarf

Im gesamten Geltungsbereich ist der Stellplatzbedarf nach der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Satzung der Gemeinde zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs zu berechnen.

b. Verdichtungspflicht KFZ-Stellplätze

In allen Gebietskategorien sind bei Neubebauung eines Grundstücks ab dem elften erforderlichen KFZ-Stellplatz mind. 70 von Hundert der erforderlichen Stellplätze unterirdisch (z.B. Tiefgarage, Unterflurparker) oder Multiparksystemen (z.B. Doppelparker) unterzubringen. 20 von Hundert der erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch anzuordnen.

Für Besucher sind 10 von Hundert der erforderlichen Stellplätze auszuweisen. Diese sind oberirdisch anzuordnen und dauerhaft freizuhalten.

c. Gestaltung Tiefgaragen und -rampen

Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen und zu unterhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von mind. 0,60 m.

Tiefgaragenrampen sind zum Schutz vor Verkehrslärm zu überbauen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 20 kg/m² aufweisen. Die Seitenwände der Rampenbauwerke sind mit schallabsorbierendem Material mit einem Schallabsorptionsgrad $\alpha=0,5$ bei einer Frequenz 500 Hz auszukleiden.

2.4 Abgrabungen / Aufschüttungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Erschließung der Gebäude an die Straßenverkehrsflächen und öffentlicher Anlagen zulässig.

2.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5)

Zufahrtsbereiche zu den notwendigen KFZ-Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

Einfriedungen, die direkt entlang öffentlicher Verkehrsflächen anliegen, sind mit einer Höhe von max. 1,20 m ab bestehender Oberkante Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedung darf auf einer Länge von insgesamt 50 von Hundert der gesamten Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen auf eine max. Höhe von 2,00 m erhöht werden, wobei die Teilbereiche mit einer max. Höhe von 2,00 m nicht länger als max. 6,00 m sein dürfen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf dadurch nicht gefährdet werden.

Ausnahmsweise kann einer Einfriedung bis zu einer max. Höhe von 2,00m zugestimmt werden, wenn:

- Das Grundstück mit mehr als zwei Hauptgrundstücksseiten an öffentliche Verkehrsflächen anliegt.
- Bei Erneuerung oder Errichtung von Einfriedungen als Stützmauern zur Sicherung der Straßenverkehrsfläche bzw. der Grundstücksfläche in Hanglagen.

Sofern bereits eine Bebauung mit abweichenden Einfriedungen vorhanden ist, genießt diese Bestandsschutz.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Grünordnung allgemein (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im für die Nutzung notwendigen Umfang zulässig. Dabei ist die zulässige Grundflächenzahl GRZ nach Tabelle 1 zu beachten. Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.

3.2 Grünordnung private Freiflächen

a. Neupflanzung bei Neubebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

In den Gebietskategorien I bis V ist bei Neubebauung von Grundstücken je Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausteil) mindestens ein Laubbaum II. Wuchsordnung (Stammumfang mind. 16 - 18 cm) oder ein Obstgehölz laut Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten, jedoch insgesamt nicht weniger als je angefangene 400 m² bezogen auf die Grundstücksfläche.

Bestehender Baumbestand kann angerechnet werden. Bestehender Baumbestand und geplante Bepflanzung sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Die erforderlichen Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern nach Landesrecht sind zu beachten.

b. Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4)

Garagen- bzw. Carportzufahrten, Garagenhöfe, offene Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und -andienungsflächen müssen bei Neuerrichtung in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauweise (mind. 270 L/s * ha) ausgeführt werden.

E. Nachrichtliche Übernahme durch Text

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

Die Art der baulichen Nutzung wird in diesem einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme aus dem Flächennutzungsplan.

Die genauen Abgrenzungen sind dem zur Antragstellung rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Kösching zu entnehmen.

2. Stellplatz- und Gestaltungssatzung

Die Stellplatz- und Gestaltungssatzung mit ihren Änderungen des Marktes Kösching in der gültigen Fassung zur Antragstellung ist zu beachten. In der Satzung sind unter anderem Angaben zur Ermittlung des notwendigen Stellplatzbedarfs, Gestaltung der Zufahrten oder Vorgärten enthalten.

3. Abflussbeiwert

Der Berechnungsplan Abwasseranlage Kösching/Kasing vom 2.12.1972 ist zu beachten. Zur Sicherung der Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren die versiegelten Flächen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und der Abflussbeiwert zu ermitteln.

4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern besteht gem. Art. 8 DSchG Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baudenkmäler vorhanden. Bei jeder Art von Veränderungen an Baudenkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

F. Hinweise durch Text

1. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Messung sind etwaige Differenzen nicht auszuschließen und auszugleichen.

2. Genehmigungsunterlagen

In den Bauzeichnungen sind die vorhandenen und geplanten Geländehöhen sowie die Höhe des Anschlusses an die öffentliche Erschließung darzustellen. Ggf. ist eine Darstellung der Nachbarbebauung erforderlich, um ein Einfügen der Bebauung beurteilen zu können.

Bei An- und Neubaumaßnahmen ist die Gestaltung der Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Es wird empfohlen das Formular der Marktgemeinde Kösching zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. BauNVO 1990 und 2013 zu verwenden. Dies kann bei der Gemeindeverwaltung angefordert werden.

Im Übrigen wird auf die Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung - BauVorIV) verwiesen.

3. Baulücken mit Eingriffsregelungen

Für die gekennzeichneten Flächen „Baulücken mit Eingriffsregelung“ sind die erforderlichen Eingriffsregelungen bei An- und Neubauten, sowie weitreichenden Veränderungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.

4. Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in mittelgroß wachsenden Sorten
Betula pendula	Hänge-Birke, in mittelgroß wachsenden Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Palm-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde, in mittelgroß wachsenden Sorten
Obstbäume (Apfel-, Birn-, Kirsch- und Zwetschgenbäume)	in Arten und Sorten

5. Regenerative Energien

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung regenerativer Energie wird empfohlen. Dabei sind u.a. die gesetzlichen Vorgaben durch Energieeinsparverordnung EnEV und Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG zu beachten.

6. Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann mit Biotopen nach §30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. Art. 23. des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) gerechnet werden. Die bestehenden Biotope sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Umweltbericht mit dargestellt bzw. können Informationen darüber über die Untere Naturschutzbehörde eingeholt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

Sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss vorhandener baulicher Anlagen anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Wärmepumpen geplant werden, sind diese durch einen privaten Sachverständigen zu begutachten und die Planung mit Gutachten beim Landratsamt Eichstätt einzureichen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung von Bodenmaterial regeln, verwiesen.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht in den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

8. Ein- und Ausfahrten entlang der Kreisstraßen EI 34 und EI 37

Bei Grundstücken entlang der Kreisstraßen EI 34 und EI 37 ohne Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten, sind die Details über die Erschließung im Bauantragsverfahren mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.

9. Wasserwirtschaft

Entlang der Gewässer Brunnenhauptenbach und Lohfinger Bächl sind Freihaltefläche zur Gewässerunterhaltung als Hinweis gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu beteiligen, um die genaue Lage und Breite der Freihaltefläche zur Gewässerunterhaltung und Fragen zu Unterhaltungsarbeiten und der Hochwassersicherheit zu klären.

Die Errichtung von abwasserintensiven Vorhaben (i.d.R. einhergehend mit hohem Trinkwasserverbrauch) kann im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans versagt werden. Eine Prüfung ist im Einzelfall mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzunehmen bzw. abzustimmen.

G. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss

Am 12.12.2014 wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates Kösching der Beschluss über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans in den ungeplanten Ortsbereichen der Gemeinde Kösching gefasst; der Beschluss wurde am 17.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Kösching - Wohnbauflächen“ in der Fassung vom 19.11.2016 hat in der Zeit vom 04.01.2016 bis 19.02.2016 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Kösching - Wohnbauflächen“ in der Fassung vom 19.11.2016 hat in der Zeit vom 04.01.2016 bis 19.02.2016 stattgefunden.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Kösching - Wohnbauflächen“ in der Fassung vom 16.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2016 bis 19.08.2016 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Kösching - Wohnbauflächen“ in der Fassung vom 16.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2016 bis 19.08.2016 beteiligt.

6. **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Marktgemeinde Kösching hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.10.2016 den einfachen Bebauungsplans zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich „Kösching - Wohnbauflächen“ in der Fassung vom 20.10.2016 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Kösching, den

(Siegel)

.....

A. Ernhofner, 1. Bürgermeisterin

7. **Ausgefertigt**

Die Übereinstimmung mit dem Satzungsbeschluss mit dem Inhalt des Bebauungsplans wird bestätigt.

Marktgemeinde Kösching, den

(Siegel)

.....

A. Ernhofner, 1. Bürgermeisterin