

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZv) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2021 (GVBl. S. 199)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370), Stand: Neugefasst durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

FLÄCHENSTATISTIK

| | | |
|---|------------------|--------|
| Allgemeines Wohngebiet /Parzellenfläche (§ 4 BauNVO) | ca. 23.555 m² | 66,3 % |
| Öffentliche Verkehrswege (davon 1.189 m² Bestand Kr EI-37 und 430 m² neuer Rad- und Gehweg entlang Kr. EI-37) * | ca. 8.546 m² | 24,0 % |
| Grünfläche Öffentlich / Ausgleich | ca. 2.472 m² | 7,0 % |
| Spielfeld | ca. 961 m² | 2,7 % |
| Grenze räuml. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) | ca. 35.534 m² | 100 % |
| | ca. 43 Parzellen | |

*** Ermittlung anteilige Ausgleichsflächen für öffentliche Straßen**

Gesamt 17.597 m² Ausgleich für 34.345 m² Geltungsbereich ohne bestehende Kreisstraße = 0,512 m² Ausgleich pro 1 m² Geltungsbereich.

Somit Anteil der Straßenflächen:

| | | |
|--|--------------------|-----------------|
| "Knut-Schnurer-Straße" inkl Stichstraßen | 6.097 m² x 0,512 = | 3.122 m² |
| "Emil-Nolde-Straße" Westseite | 420 m² x 0,512 = | 215 m² |
| "Emil-Nolde-Straße" Ostseite | 410 m² x 0,512 = | 210 m² |
| Rad- und Gehweg Westseite (neu) | 430 m² x 0,512 = | 220 m² |
| Gesamt | 7.357 m² | 3.767 m² |
| (ohne KR EI-37) | | |

Naturschutzfachlicher Ausgleich:

Es sind gemäß Ermittlung im Umweltbericht rund 17.597 m² Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Der Ausgleich findet wie aufgeführt statt:

| | | |
|-------------------|------------------------------|----------|
| A1 Fl.Nr. 1675 | Okokonto Plan A113-1_116-7 | 1.535 m² |
| A2 Fl.Nr. 1675/11 | Okokonto Plan A113-1_116-3 | 1.735 m² |
| A3 Fl.Nr. 1675/15 | Okokonto Plan A113-1_116-3 | 1.985 m² |
| A4 Fl.Nr. 1675 | Okokonto Plan A113-1_116-3 | 467 m² |
| A5 Fl.Nr. 1675/5 | Okokonto Plan A113-1_113-3 | 1.360 m² |
| A6 Fl.Nr. 763/1 | Umwandlung Acker => Grünland | 5.141 m² |
| A7 Fl.Nr. 1675/12 | Okokonto Plan A 113-1_116-3 | 1.600 m² |

A8 Fl.Nr. 521 Okokonto Plan A 113-1_116-8 (Teilfläche) 3.774 m² diese Fläche wird als Ausgleich für die öffentlichen Verkehrsflächen verwendet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

■ ■ ■ Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan „Ziegelsgrund III“

WA = Allgemeines Wohngebiet
 Nicht zugelassen werden die unter § 4 Abs. 3 der BauNutzungsverordnung genannten Anlagen
 ○ = offene Bauweise

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 = Geschossflächenzahl (GFZ)

II = Zahl der Vollgeschosse im Sinne der BayBO als Höchstgrenze

E+D = Erd- und ausbaubares Dachgeschoss zulässig

E+1 = Erd- und Obergeschoss

△ EDH Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen und Reihenhausbebauung sind zulässig

Verkehrsflächen hier: auch Rad- und Gehweg Westseite

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) Maß der baulichen Nutzung

c) Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(1) Mindestgrundstücksgrößen:

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Einzelhausbebauung **400 m²**.
- Doppelhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. Bei Doppelhäusern ist je volle **300 m²** Grundstücksanteil eine Doppelhaushälfte zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei einer Reihenhausbebauung **230 m²**.

HINWEISE

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
 Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmküllissen und Schalldämmern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämmern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

PRÄAMBEL

Der Markt Kösching erlässt gemäß der §§ 1 bis 4a, 8 bis 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375); der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Art. 23 der Marktordnung (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die erste Änderung des Bebauungsplans „Ziegelsgrund III“ als SATZUNG.

VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNG

1.) Änderungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 14. Juli 2022 die erste Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und den vorgelegten Entwurf gebilligt. Der Änderungsbeschluss wurde am 01. Dezember 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2.) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14. Juli 2022 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01. Dezember 2022 bis 13. Januar 2023 beteiligt.

3.) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14. Juli 2022 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01. Dezember 2022 bis einschließlich 13. Januar 2023 öffentlich ausgelegt.

4.) Satzungsbeschluss

Der Markt Kösching hat mit Beschluss des Marktrates vom 23. Februar 2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Fassung vom 23. Februar 2023 als Satzung beschlossen.

Markt Kösching, den

Sitzmann, 1. Bürgermeister

5.) Ausfertigung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 23. Februar 2023 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Markt Kösching, den

Sitzmann, 1. Bürgermeister

6.) Bekanntmachung Satzungsbeschluss

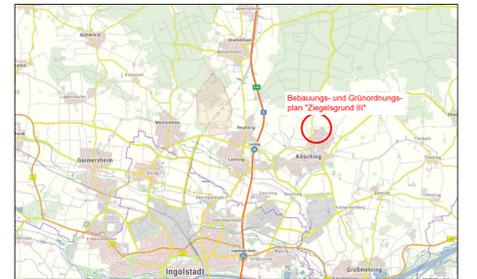
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Markt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Kösching, den

Sitzmann, 1. Bürgermeister



1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ziegelsgrund III"



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
 Maßstab: 1 : 1.000

Planfassung
 14.07.2022 Entwurf
 23.02.2023 Fassung



Bürovorstraße 2
 85057 Ingolstadt
 Tel. 0841 / 23 28

Markt Kösching, den

1. Bürgermeister
 Ralf Sitzmann

