

Satzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

"Einziehungssatzung Nr. 1 - Berg"

Marktgemeinde:

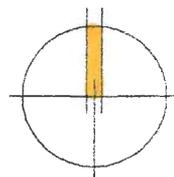
Metten

Landkreis:

Deggendorf

Reg.-Bezirk:

Niederbayern



Aufstellungsbeschuß:

Der Marktgemeinderat Metten hat in der Sitzung vom 19.02.2002 beschlossen, dass für die Teilgrundstücke aus den Fl.Nrn. 774/2, 775 und 776 der Gemarkung Metten, am nordöstlichen Ortsrand von Berg, eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Berg und Einziehung von Außenbereichsflächen erlassen werden soll. Die Satzung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich ein WA (allgemeines Wohngebiet) festschreibt, entwickelt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 04.03.2002.

Beteiligung der Bürger:

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.03.2002 - 05.04.2002 (mind. 2 Wochen). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 04.03.2002.

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Die Beteiligung der von der Satzung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 13 Nr. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.03.2002 - 05.04.2002.

Behandlung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der TÖB

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.04.2002 wurden die Bedenken und Anregungen behandelt und gerecht abgewogen. Es wurden redaktionelle Änderungen in die Planung eingearbeitet.

Satzungsbeschuß:

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 16.04.2002 wurde die "Einziehungssatzung Nr. 1 - Berg" nach § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung:

Die "Einziehungssatzung Nr. 1 - Berg" wird hiermit ausgefertigt.

Metten, den 27.05.2002



Radlmaier, 1. Bürgermeister



Inkrafttreten:

Durch ortsübliche Bekanntmachung vom 27.05.2002 tritt die "Einziehungssatzung Nr. 1 - Berg" in Kraft. Die Satzung wird seit diesem Tage während der Dienststunden im Rathaus des Marktes Metten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Metten, den 27.05.2002



Radlmaier, 1. Bürgermeister



Datum:

11.02.2002

geändert am 16.04.2002



Planung:

Architekturbüro Hans Köckeis

Hans-Holbein-Str. 23, 94469 Deggendorf

Tel.: 0991/28393, Fax 28394

Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. TEXTLICHE. FESTSETZUNGEN

1.1 FESTSETZUNGEN NACH §9 BAUGB

1.1.1 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

- Zulässige traufseitige Wandhöhen, gemessen vom natürlichen Gelände.
- Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
- Für die Bemessung der Abstandsfläche (Wandhöhe) gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

1.1.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 FESTSETZUNGEN NACH Art. 91 BayBO

1.2.1 HAUPTGEBÄUDE, max. 2 Vollgeschosse

1.2.1.1 Dach:

Dachform: symmetrisches Satteldach

1.2.1.2 Baukörper:

Proportion: Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite $\geq 1,2 : 1,0$. Der Gebäudefirst verläuft parallel zur längeren Gebäudeseite.

Dachneigung: $22^\circ - 35^\circ$,

traufseitige Wandhöhe: max. 6,00 m über natürlichem Gelände

Anbauten: Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, bis max. 3 m über die Baugrenzen hinaus zulässig.

1.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

1.2.2.1 Allgemeine Festsetzungen:

Kleingaragen und sonstige Nebengebäude auf dem Baugrundstück sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelung dieser Vorhaben erfolgt nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.2.2.2 GARAGENVORPLÄTZE

Für die Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt: Granitpflaster, Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge, Ökopflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen.

1.2.3 GELÄNDE:

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluß zur (Privat-) Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt.

1.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft: Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

1.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.4.1 ALLGEMEINES

- Die nicht überbauten Flächen sind vom zukünftigen Eigentümer entsprechend zu begrünen. Für festgesetzte Bäume sind nur Obstgehölze oder obstähnliche standortheimische oder traditionell eingebürgerte Laubgehölze jeweils in Hochstammqualität zu pflanzen.

Pro Parzelle sind mind. 3 Bäume im Eingabeplan nachzuweisen.

1.4.2 ORTSRANDLAGE:

- Einfriedung zur freien Landschaft hin dürfen keine sichtbaren Sockel oder Fundamente aufweisen.
- Zur Einbindung des Bauvorhabens am Ortsrand in die umgebende Landschaft ist zusätzlich zur Pflanzung Ziff. 1.4.1 bei Bauparzelle 2 an der Ostseite und Bauparzelle 1 an der Süd- und Ostseite, jeweils auf 50% der entsprechenden Seitenlängen, eine 2-reihige Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Aufbau der Pflanzung stellt sich wie folgt dar:
 - 2 Pflanzreihen
 - Pflanzabstand der Gehölzreihen voneinander ca. 1,5 m
 - Pflanzabstand in der Reihe 1, 3m bis 1,7m (je nach Gehölzart und -größe)

Geeignete Bäume:

Eiche, Hainbuche, Linde, Esche, Feldahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere.

Geeignete Sträucher:

Hartriegel, Haselnuß, Schlehdorn, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Traubenholunder, Windrose.

- Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Benutzbarkeit bzw. Bezugsfertigkeit durchzuführen und die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

1.4.3 WASSERHAUSHALT

Regenwasserspeicher, Sickerschacht, Oberflächenwasser:

Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit mindestens 3,0 m³ Speichervolumen anzulegen. Der Überlauf erfolgt in einen Sickerschacht.

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1



Max. 2 Vollgeschosse zulässig
Mittelstrich ist bevorzugte Hauptfirstrichtung, Drehung des Hauptbaukörpers um 90° zulässig.
GRZ=0,30; GFZ=0,6 als Maximalwerte, soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.2.2



Vorschlag für Garagen oder andere untergeordnete erdgeschossige Nebenanlagen. Mittelstrich ist bevorzugte Firstrichtung.

2.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN



Baugrenze

2.4 VERKEHRSFLÄCHEN



Privatstraße

2.5 GRÜNFLÄCHEN

Planungen , Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Baum Wuchsklasse II Standortvorschlag

2.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

2.6.1  festgelegte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

2.6.2  Vorschlag für Garagen mit nicht eingezäunten Grundstückszu-
fahrten

2.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

2.6.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen

3. HINWEISE

3.1  oberirdische Versorgungsleitung (20-KV-Freileitung)

3.2  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

3.3 422/2 Flurstücknummern

3.4  Bestehendes Wohngebäude

3.5  Bestehendes Nebengebäude

3.6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden.

Drainagewasser **dürfen nicht** in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind bevorzugt zur Versickerung zu bringen (z.B. Sickerschacht).

3.7 ENERGIEVERSORGUNG

3.7.1 Sämtliche Kabelverlegung (Strom, Telefon ... usw.) erfolgt unterirdisch.

3.7.2 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel

3.7.3 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der zuständigen OBAG-Bezirksstelle.

Begründung

Anwendungsbereich:

Die „Ergänzungssatzung Nr. 1 – Berg“ findet ausschließlich für die im Lageplan M 1/1000 beschriebenen Teilflächen (hier: Parzelle 1 und 2) der FINrn. 774/2, 775 und 776 der Gemarkung Metten Anwendung.

Anlass:

Für das Grundstück Teilfläche aus FINr. 774/2 der Gemarkung Metten wurde beim LA Deggendorf ein Antrag auf Vorbescheid über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage eingereicht. Die Erschließung sollte über eine Privatstraße in dritter Reihe erfolgen. Das Vorhaben ist aufgrund seiner Lage im Außenbereich zur Zeit nicht genehmigungsfähig.

Durch Erlaß einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Sinn und Zweck der Ergänzungssatzung ist es, der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein zu verschieben und dadurch die Möglichkeiten einer Genehmigung zu eröffnen. Gleichzeitig sollten in diesem Zusammenhang die Flächen für eine ordentliche Erschließungsstraße (zur Zeit Privatweg) gemeindlich gesichert werden. Die Sicherstellung wird privatrechtlich über Dienstbarkeiten geregelt.

Planungsvorgaben:

Durch die gemeindliche Satzung sollen die Voraussetzungen zur Realisierung des o.g. Vorhabens geschaffen werden. Für das nördlich befindliche Grundstück (Teilgrundstück aus FINr. 775 und 775 der Gemarkung Metten) soll zur Abrundung zusätzlich die Errichtung eines weiteren Wohnhauses mit Garage ermöglicht werden; glz. sollten die Vorhaben einer künftigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere der Erschließung für den angrenzenden Bereich, nicht entgegenstehen.

Östlich der geplanten Baugrundstücke verläuft eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Baumaßnahmen innerhalb der Sicherheitszone der Freileitung sind vorerst nicht geplant. Trotzdem werden die künftigen Bauherren darauf hingewiesen, dass bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen mit Lebensgefahr verbunden ist. Auf Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das zuständige Regionalzentrum.

Flächennutzungsplan:

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Metten bereits als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Vorhandene Bausubstanz:

Die umliegende Bebauung entspricht in seiner Art und im Maß der Baulichen Nutzung die eines allgemeinen Wohngebietes.

Die geplanten zusätzlichen 2 Wohngebäude mit Garagen erfüllen das „Einfügen“ im Sinne von §34 Abs. 1 BauGB in den Innenbereich, bezüglich der maßgeblichen Kriterien, insbesondere der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Erschließung:

Die Baugrundstücke werden vom Westen her ausgehend von der Rindberger Straße über eine Privatstraße erschlossen. Aufgrund einer möglichen Ausbaubreite von ca. 5m ist eine Übernahme durch die Gemeinde als Gemeindestraße nicht ausgeschlossen.

Die Zufahrt samt Leitungsrechten ist per Grunddienstbarkeit zu sichern. Sämtliche Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom Telefon) sind bereits verlegt. Aufgrund des derzeitigen Ausbaus ist die Anwohnerstraße nicht für die Benutzung von Müllfahrzeugen geeignet, daher bringen die Anwohner ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen bis zur Einmündung an der Rindberger Strasse.

Für die weitere städtebauliche Entwicklung der östlichen Wohnbauflächen (ein Bebauungsplan sollte mittelfristig aufgestellt werden) soll im Zuge dieses Verfahrens der Erwerb der Privatstraße und damit der ordentliche Ausbau optional für die Gemeinde sichergestellt werden.

Immissionsschutz:

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen, deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung auch weiterhin sichergestellt werden muß. Relevante Betriebe sind nicht im Einwirkungsbereich.

Die künftigen Bewohner des Baugebietes werden darauf hingewiesen, dass Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle - und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten ortsüblich - und insofern hinzunehmen sind.

Eingriffsregelung:

Zur Zeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich (Wiese) genutzt. Baumbestand ist nicht vorhanden. Laut Beurteilung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bezüglich der Eingriffsregelung, besteht außer den getroffenen Maßnahmen und Empfehlungen kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Ortsrandeingrünung:

Die Ortsrandeingrünung sollte dahingehend ausgeführt werden, dass es sich hier um einen Übergang von der Siedlung in die 'freie Landschaft' handelt. Sie dient außerdem als Windschutz und rundet die Ortschaft ab.

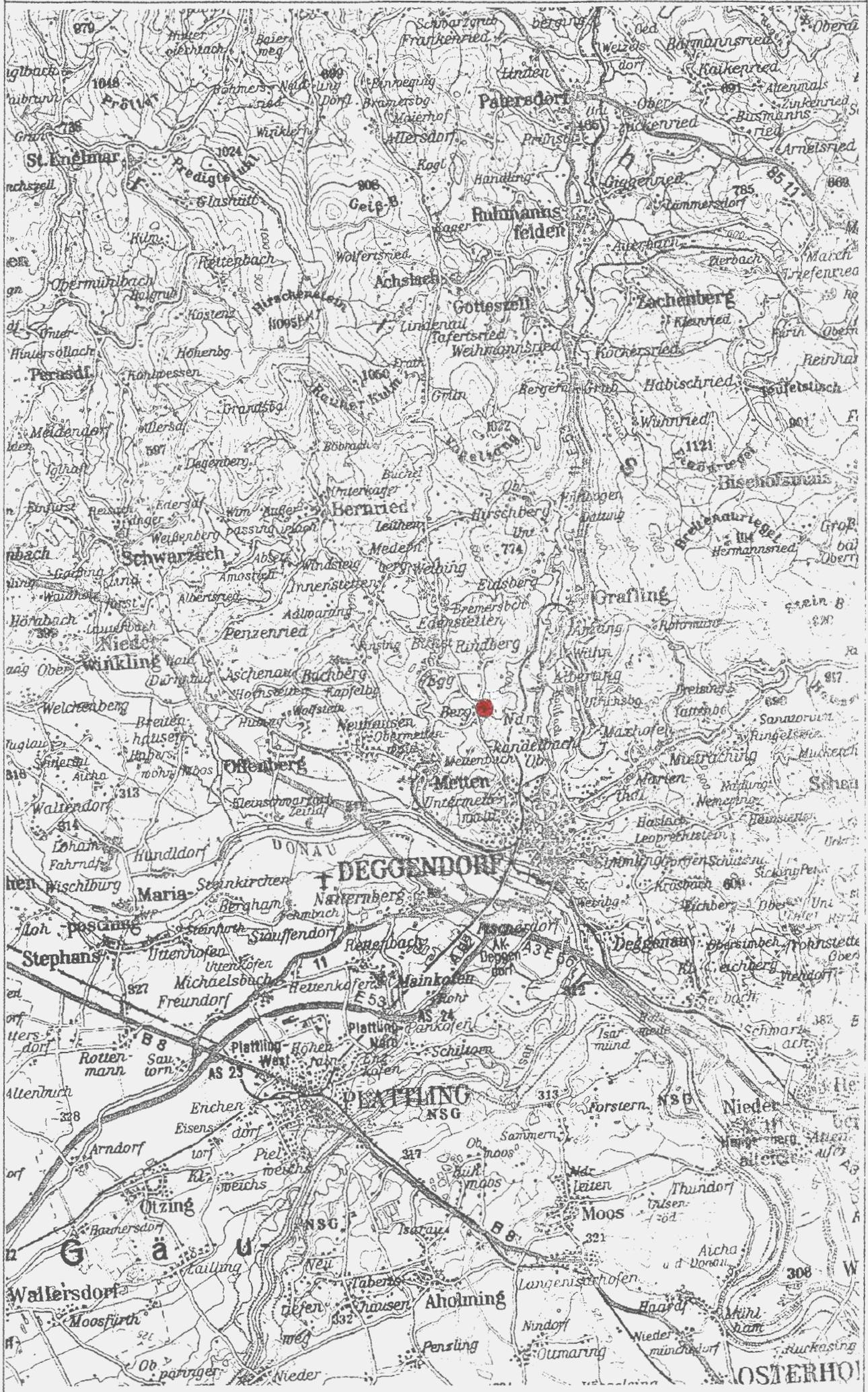
Die Pflanzung soll dauerhaft erhalten werden und ist aus Arten der heimischen Gehölzvegetation zusammengestellt und muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Naturhaushalt:

Beeinträchtigungen durch Bodenverbrauch und -versiegelung sind nicht vermeidbar. Starke Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sowie der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

Regenwasser soll zeitverzögert (Teiche, Zisternen, Überlauf in Sickerschacht) dem Grundwasser zugeführt werden, um Belastungen des Wasserhaushaltes und der Abwasseranlagen zu begrenzen.

Übersichtskarte M=1: 50 000



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

