

Ergänzungssatzung „Berg-Nr. 5“

Markt Metten
Bereich „Am Kellerberg/Berg“
Landkreis Deggendorf

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Metten hat die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2014 beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde verzichtet. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 31.10.2014 bis 01.12.2014 stattgefunden.

3. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat des Marktes Metten hat die Satzung in der Fassung vom 20.01.2015 in der Sitzung am 20.01.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Metten, den 26.01.2015



Radlmaier, 1. Bürgermeister

4. Inkrafttreten (§ 10, Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am 26. Jan. 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die „Einbeziehungssatzung Berg Nr. 5“ in Kraft getreten.

Metten, den 26.01.2015



Radlmaier, 1. Bürgermeister

**Satzung der Marktgemeinde Metten über die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Berg
(Ergänzungssatzung „Berg-Nr. 5“)**

vom 20.01.2015

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Marktgemeinde Metten folgende Satzung:

§ 1

- (1) Ein Teilstück der Flurnummern 724 und 725 der Gemarkung Metten wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



derzeit rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Marktgemeinde Metten (unmaßstäblich)

§ 2

Gebäude

Bauweise:

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Nebenanlagen (Ausnahme: Ortsrandeingrünung) überschritten werden. Garagen sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten

Anzahl der Wohneinheiten:

Im Geltungsbereich der Satzung sind Wohn- und Nebengebäude mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Geschosszahl:

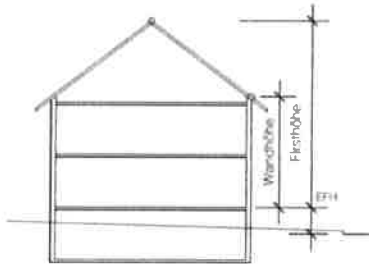
Es sind maximal 2 oberirdische Geschosse zulässig

Gebäudehöhe:

Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,50 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,0 m über oder unter Höhe der der Bodenplatte des nord-östlich liegenden Stadels zu liegen kommen.



Gebäudeform:

Rechteckiger Baukörper. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig.

Dachform und Dachdeckung:

Die Hauptgebäude sind als regelmäßiges Satteldach auszuführen. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Anbauten können auch als Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.

Dachneigung: 23° - 27°

Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, schwarz

Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Voldeckung mit Solarpanelen zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

First bei Satteldächern: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.

Quergiebel, Dachgauben:

Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel zulässig. Er ist aus der Traufe zu entwickeln. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und wandbündigen Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung des Quergiebels darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

Fassadengestaltung:

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- Putzfassaden
- Holzfassaden, Holzfassadenteile

Die Fassaden sind in harmonischer Farbgestaltung in natürlichen Farbtönen zu gestalten. Grelle Farben sind zu vermeiden.

Solar- und Photovoltaikanlagen:

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

Garagen/Stellplätze:

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig (Einbau in Gelände möglich)
traufseitige Wandhöhe: max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 1,0 m über Höhe der Grundplatte des nord-östlich liegenden Stadels zu liegen kommen.

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,

2 WE: 3 Stellplätze,

Stellplätze und Zufahrten sind (falls möglich) in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

Geländeveränderung im Planungsgebiet:

Aufgrund des Hanges im Gelände werden zur Anlage der Gebäude und Gärten Veränderungen des Geländes notwendig. Geländeveränderungen sind im Bereich des Hauptgebäudes bis zu 1,20 m zulässig. Im Bereich der Garage ist aufgrund des möglichen Einbaus der Garage in den Hang eine Abgrabung bis zu 2,0 m möglich. Die Zufahrt ist so zu gestalten, dass ein sicheres Ein- und Ausfahren gewährleistet ist, weshalb auch hier Aufschüttungen von 1,20 m notwendig sein können. Um das Hauptgebäude sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur in einem Abstand von bis zu 3 m zulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zum Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,10 m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen) und bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungsmauern sowie streng geschnittene Hecken sind unzulässig.

§ 3

Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu erfolgen.

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.

Die Anlage einer Zisterne zur Regenwassernutzung ist zu bevorzugen.

Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.

Es ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als vor der Bebauung.

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.

Wird bei Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kiesuntergrund geschaffen, so ist die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens.

Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Wasser darf nicht durch verunreinigten Untergrund versickert werden.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Falls notwendig ist eine private Hebeanlage einzurichten. Der Schmutzwasserhauptkanal, an den anzuschließen ist, liegt auf dem Grundstück Flur-Nr. 723 der Gemarkung Metten. Für einen weiteren Hausanschluss ist der Benutzung dieses Grundstückes notwendig. Es ist notwendig, dass der Bauherr eine entsprechende Dienstbarkeit (Leitungsrecht) nachweist.

Die Kosten für die neuen Anschlüsse an den Hauptleitungen (Kanal und Wasser) gehen zu Lasten des Bauwerbers.

§ 4

Ökologische Bewertung des Plangebietes Ermittlung der Ausgleichsflächen

Bei der überplanten Fläche der Ergänzungssatzung handelt es sich um eine intensiv genutzte Gartenanlage (struktureich) am Ortsrand von Metten (Kategorie II). Ein Walnussbaum mit schlechter Vitalität mit umstehenden Haselnusssträuchern und eine Tanne (Gefährdung für bestehendes Wohnhaus) im Bereich der Zufahrt müssen entfernt werden (würden auch ohne Baumaßnahme in diesem Jahr entfernt werden).

Die Einstufung der anderen Schutzgüter sieht wie folgt aus:

- Boden: Kategorie II (Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis), anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung)
- Wasser: Kategorie II (hoher Grundwasserflurabstand)
- Klima und Luft: Kategorie I (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)
- Landschaftsbild: Kategorie II (Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, aber kaum Eingriff in diese!)

Somit liegt 1 Schutzgut in Kategorie I, und 4 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie II.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung liegt die GRZ unter 0,35 (auf gesamtes Grundstück gesehen). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Eingriffstyp B vor, der Ausgleichsfaktor liegt demnach zwischen 0,5 und 0,8.



Blick von Süden auf das Bearbeitungsgebiet

Aufgrund der Festsetzung folgender eingriffsmindernder Maßnahmen wird der Ausgleichsfaktor 0,5 angesetzt:

- Pflanzung 2 einheimischer Bäume gemäß Pflanzliste
- Erhalt der dichten Eingrünungsstruktur im Osten
- Entfernung nicht heimischer Arten aus der Bestandshecke (Blautannen)

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

723,87 m² (Baugrundstücke einschl. Zufahrt und Parkplätzen ohne bereits überbaute Fläche und Gehölzstruktur im Osten) x 0,5 = 361,94 m².

§ 5

Grünordnung, Geländegestaltung und Ausgleichskonzept

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am bisherigen Ortsrand von Metten (Ortsteil Berg). Nachdem die nördlich angrenzende, bereits bestehende Holzhütte über das jetzige Vorhaben hinausragt, stellt das geplante Bauvorhaben eine städtebauliche Abrundung am Ortsrand dar. Der neue Ortsrand wird durch Baum- und Strauchpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes umzusetzen. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleicher Pflanzqualität vorzunehmen.



Rot: Bezugslinie bestehender Gebäude

Eingriffsmindernde Maßnahmen auf dem Baugrundstück

Erhalt der dichten Gehölzstruktur im Osten.

Anpassung der Gebäude an Nachbargrundstücke

Landschaftstypische Bebauung

Keine Verwendung von Zaunsockeln

Pflanzung von 2 heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen südlich des Hauptgebäudes.

An der Ostseite des Grundstückes besteht eine dichte Heckenstruktur. Die Pflanzung ist zu erhalten und mit heimischen Arten zu ergänzen, falls Ausfälle auftreten. Bei Ersatzpflanzungen ist darauf zu achten, nur Pflanzen der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Grenzabstand von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher einzuhalten.

Abweichend von der Gehölzauswahlliste sind Pflanzen zur Fassadenbegrünung, Bodendeckerpflanzen sowie alle nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen zulässig.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

Geländeänderungen

Das Gelände ist ein nach Süden abfallender Hang. Aufgrund der Errichtung des Einfamilienwohnhauses ist eine Geländeangleichung notwendig. Auswirkungen auf



Nachbargrundstücke sind nicht zulässig. Die Zufahrt und der Garten werden dem Baukörper angepasst. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m sind nur im Bereich der Zufahrt als Trockenmauer oder Gabionenwand zulässig.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Streuobstwiese/Extensivwiese (Ausgleichsfläche)

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 362 m² wird angrenzend an den Eingriff auf den südlich befindlichen Wiesenflächen ausgewiesen.



Blick von Norden auf die vorgesehene Ausgleichsfläche

Das intensiv genutzte Grünland wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzu erfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-4 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-3 schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Ebenso sind 6 autochthone Obstgehölze mit den Qualitäten untenstehender Pflanzliste im Bereich der Ausgleichsfläche einzubringen.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung kann die 362 m² große Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.

Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstamm 3xv, mDb, Stu 12-14
Sträucher: v. Str, mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste

Mögliche Apfelsorten: Berner Rosenapfel
Geflammtter Kardinal
Grahams Jubiläumsapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Lohrer Rambur
Roter Eiserapfel
Winterrambur

Bäume: (heimische Laubbäume)

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Tilia cordata Winter-Linde
Quercus robur Stieleiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Prunus avium Vogel-Kirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Kreuzdorn
Rosa arvensis Acker-Rose
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Die Ausgleichsfläche hat eine anrechenbare Größe von 362 m². Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich ist damit erbracht.

§ 6

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde oder die Kreisarchäologie Deggendorf.

§ 7

Immissionsschutz

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.

§ 8

Brandschutz

Die Zufahrt zum Objekt ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen.

Als Grundschutz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden). Eine Addition, bzw. die Entnahme aus mehreren Hydranten im Umkreis von 300m ist durch ein Ringleitungssystem möglich, auch hier sind die Wasserwerke gutachterlich zu hören. Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

§ 9

Abfallwirtschaft

Die Abfallbehälter können an der bestehenden Erschließungsstraße Am Kellerberg bereitgestellt werden.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des

Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

§ 10

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Metten, den 26.01.2015

.....
Radlmaier, 1. Bürgermeister

Ergänzungssatzung „Berg-Nr. 5“

Begründung:

Der Marktgemeinderat hat am 21.10.2014 beschlossen, dass ein nördliches Teilstück der Flurnr. 724 und Flurnr. 725, Gemarkung Metten in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die beantragte Fläche ist im gemeindlichen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und dem Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Der nördlich angrenzende bebaute Bereich ist als dörfliches Mischgebiet und der im Osten angrenzende Bereich als Gehölzstruktur dargestellt.

Die geplante Maßnahme befindet sich am bestehenden östlichen Ortsrand von Berg. Der Grundstücksteil, welcher zur Überbauung vorgesehen wird, wird derzeit als Garten genutzt. Der jetzt intakte Ortsrand muss im Zuge der Maßnahme im Abschnitt der neuen Baufläche neu aufgebaut werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Kellerberg“ aus. Um für ausreichend Parkplatzfläche zu sorgen, sind vor den geplanten Garagen noch Stellplätze vorgesehen. Die Garagenvorplätze sind mit einer Mindestdiefe von 5,0 Metern vorzusehen.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind, wie in der Satzung und dem zugehörigen Lageplan eindeutig festgelegten Form umzusetzen. Die Marktgemeinde tritt hierfür nicht ein. Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der festgesetzten eingriffsmindernden Maßnahmen wird der Faktor 0,5 angesetzt.

Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasserversickerung, Versiegelungsgrad, ...) bleiben hiervon unberührt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasseranlage ist möglich. Der Strom/Telefonanschluss ist an die bestehenden Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen möglich. Die

Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den ZAW Donau-Wald.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Die im Planteil gekennzeichneten Bezugslinien zeigen die Weiterführung der bisherigen Bebauung des Ortsrandes. Der allgemeine Grundsatz des § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat, wird erfüllt.

Metten, den 26.01.2015


Radlmaier 1. Bürgermeister



Planliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ < 0,35
Grundflächenzahl gem. §19 BauNVO

Bauweise, Baugrenze

--- Baugrenze
- - - Baugrenze Garage/Nebengebäude

Sonstige Planzeichen

■ Gebäude Bestand
■ Gebäude Planung
■ Zufahrt
▨ Flächen der Biotopkartierung mit Nummer
- - - Bezugslinie zu Nachbargebäuden
■ Geltungsbereich
--- Abwasserkanal (nachrichtlich übernommen)

Grünordnung

■ Gehölz Bestand (zu erhalten)
■ Ortsrandeingrünung (zu erhalten)
■ Garten
■ Grünland
● Baumpflanzung

Flächen und Maßnahmen, Natur und Landschaftspflege

■ Extensivierung des Intensivgrünlandes
T T Ausgleichsfläche

Ergänzungssatzung "Berg Nr. 5"

Satzungsplan Anlage: 2

Marktgemeinde Metten

Vorhabensträger:
Markt Metten

Maßstab:
1:1.000



Krankenhausstraße 22, 94526 Metten
FON: +49 (0)991 99805-0 FAX: +49 (0)991 99805-50
E-MAIL: rathaus@markt-metten.de

Entwurfsvervasser:



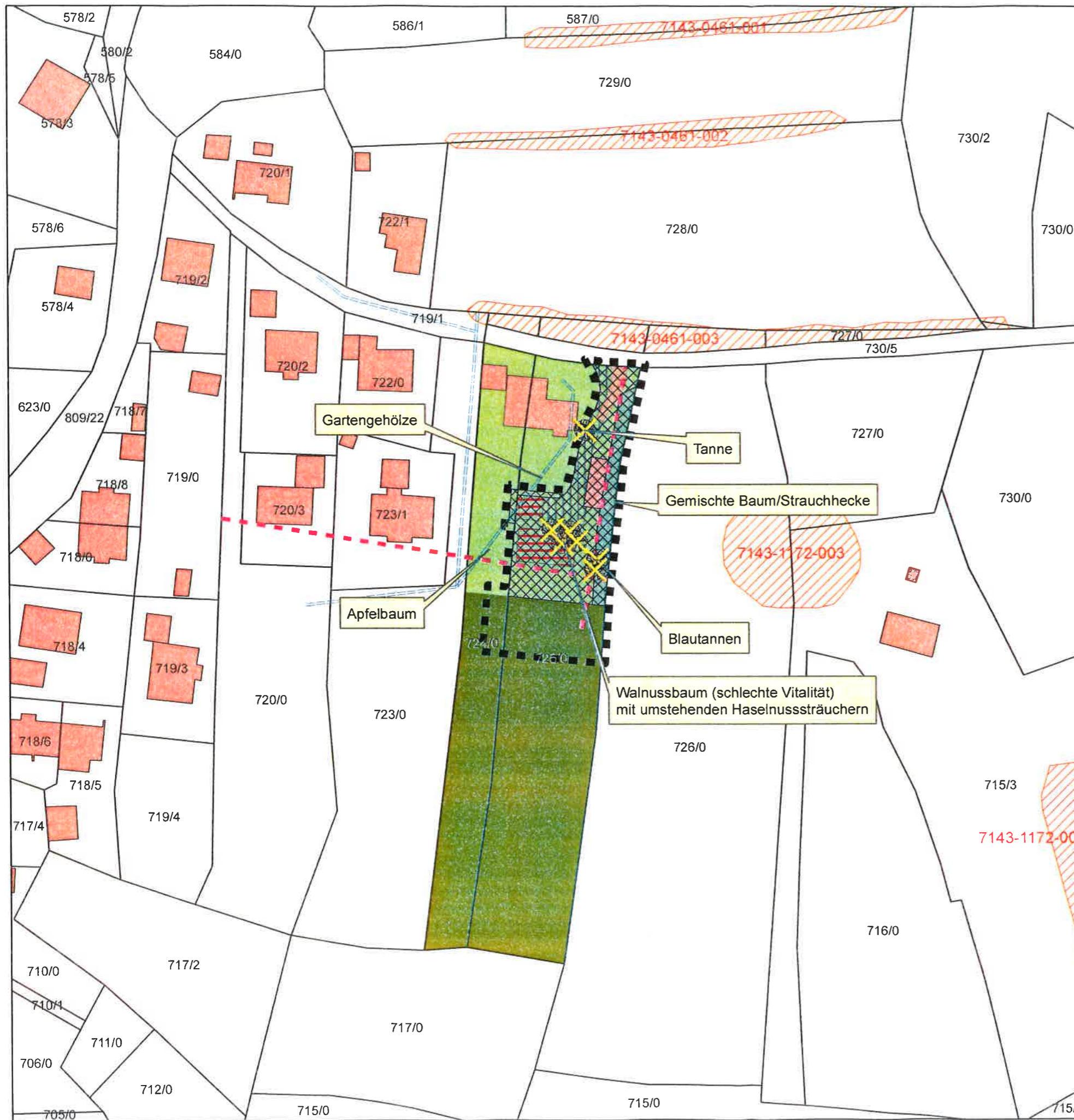
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0 FAX: 09932/9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Martin Ribesmeier







1:1.000

PLA1408-056	Datum	Name
bearbeitet	20.01.2015	Ribesmeier
gezeichnet / Plot	20.01.2015	Ribesmeier
geprüft		Ribesmeier








Bestand/Eingriff

Bestand

-  Ortsrandeingrünung
-  Garten
-  Zufahrt (befestigt)
-  Gebäude Bestand
-  Intensivgrünland
-  Flächen der Biotopkartierung mit Nummer
-  Gehölz Bestand
-  Abwasserkanal (nachrichtlich übernommen)

Eingriff

-  Gebäude (geplant)
-  Zufahrt
-  Gehölz Rodung
-  Eingriffsfläche
-  Geltungsbereich Ergänzungssatzung

Ergänzungssatzung "Berg Nr. 5"

Bestand/Eingriff	Anlage: 1		
Marktgemeinde Metten			
Vorhabensträger: Markt Metten	Maßstab: 1:1.000		
			
Krankenhausstraße 22, 94526 Metten FON: +49 (0991) 99805-0 FAX: +49 (0991) 99805-50 E-MAIL: rathaus@markt-metten.de			
Entwurfsvervasser:			
			
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen FON: 09932/9544-0 FAX: 09932/9544-77 E-MAIL: info@geoplan-online.de			
..... Martin Ribesmeier			
 1:1.000			
PLA1408-056	Datum	Name	
bearbeitet	20.01.2015	Ribesmeier	
gezeichnet / Plot	20.01.2015	Ribesmeier	
geprüft	20.01.2015	Ribesmeier	