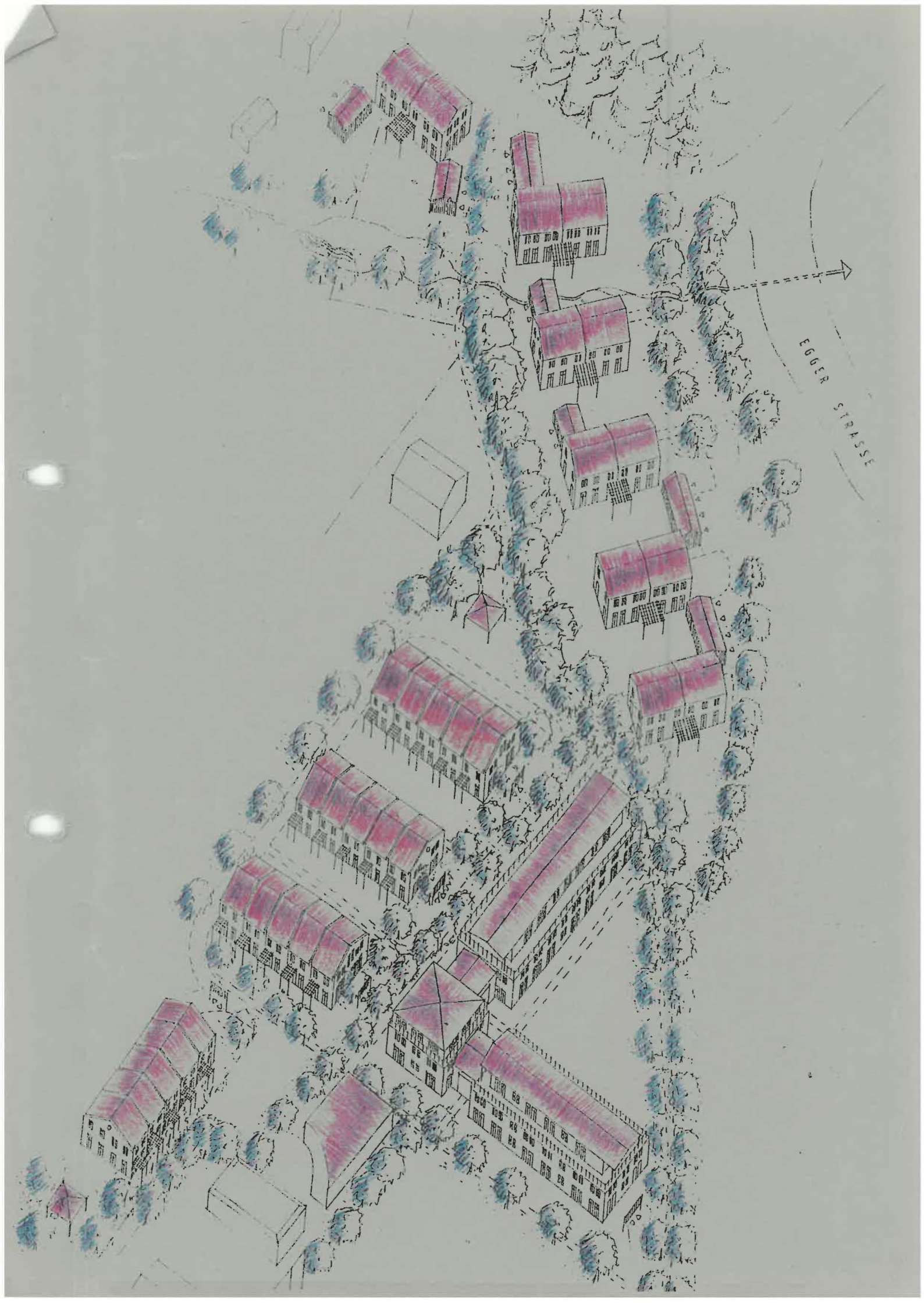




ARCHITEKTEN  
KURZ + PARTNER  
SIMON BREU Str. 7  
94491 HENGERSBERG  
Tel. 09901 7171

**BEBAUUNGSPLAN**  
**METTEN "AM KRANER"**

SK





**DOPPELHAUS**

WA	E + I
0,4	0,8
OFFENE BAUWEISE	o
DOPPELHAUS	D
SATTELDACH	24°-30°
TH	max. 5.50
GEBÄUDEBREITE max. 10.0m	

**MÖGLICHER STANDORT FÜR KUNSTOBJEKT**

SIGNIFIKANTE PLATZSITUATION  
 SYMBOLHALTIGES ELEMENT  
 "AUS DER ORTSGESCHICHTE  
 PLATZ AM KRANER LADESTATION FÜR METTENER GRANIT"

**GESCHOSSBAU**

WA	E+I+D
0,4	1,0
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
HAUSGRUPPE	H
SATTELDACH	max.15°
TH	max.5.50 / 8.30m
DACHGESCHOSS MIND. 1.50m ZUM DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSS ZURÜCKVERSETZT	
GEBÄUDEBREITE max. 14.0m	

**VERBINDUNGSTRAKT**

WA	E + I
SATTELDACH	max.15°
TH	max. 5,50m
ERDGESCHOSSIGER DURCHGANG	
GEBÄUDEBREITE max.8.50m	

**LEGENDE**

- BAULINIE
- BAUGRENZE

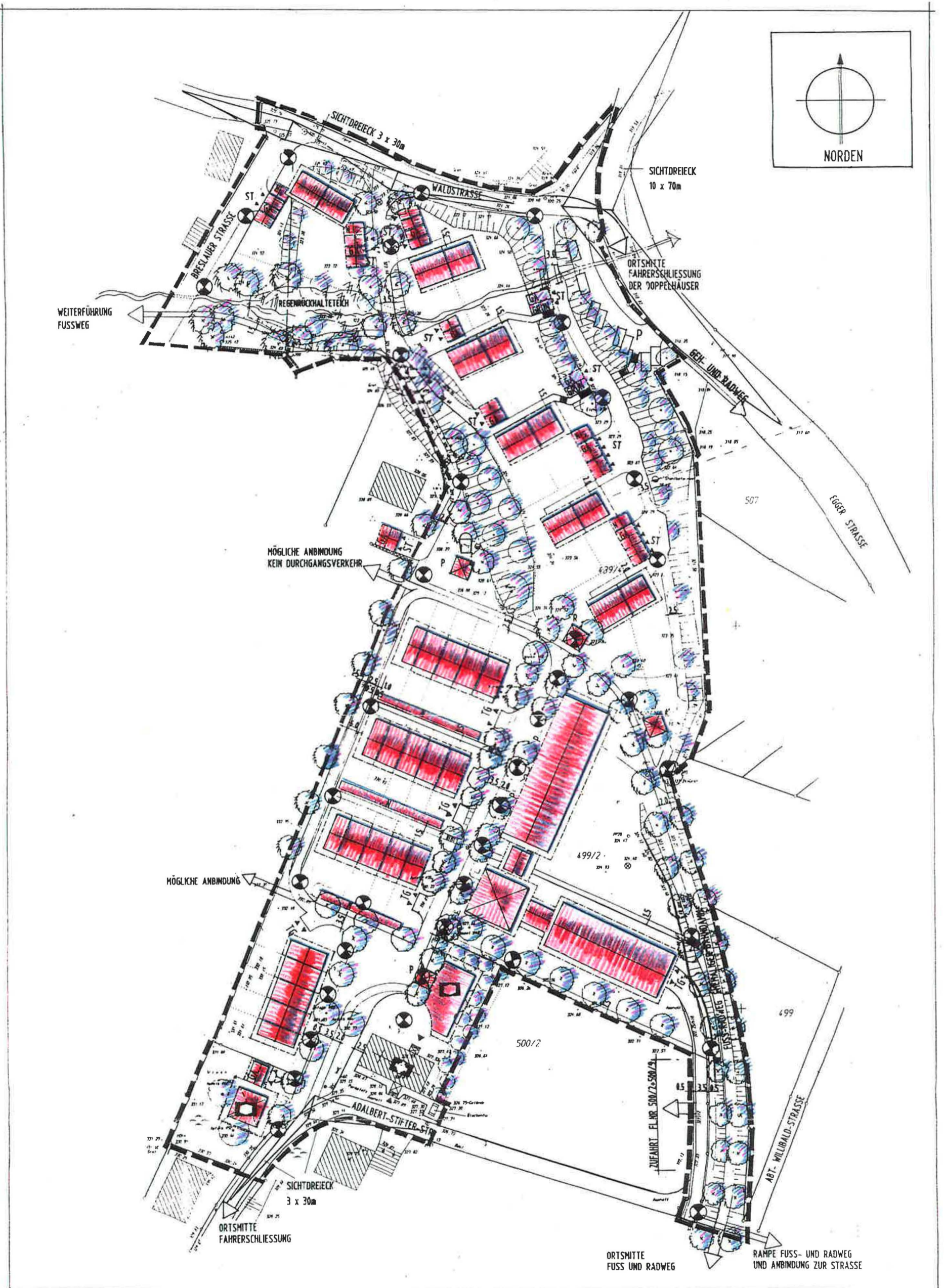
WA	E + I
0,4	0,8
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
HAUSGRUPPE	H
SATTELDACH	24°-30°
TH	max. 5.50
GEBÄUDEBREITE max. 14.0m	

**SONDERGEBIET FÜR KIRCHL.SOZIAL.ZWECKE**

SO <sub>A</sub>	E + i
0,2	0,4
OFFENE BAUWEISE	o
EINZELHAUS	E
ZELTDACH	max.15°
TH	max. 5.50
-GRUNDRISS max.12x12m	

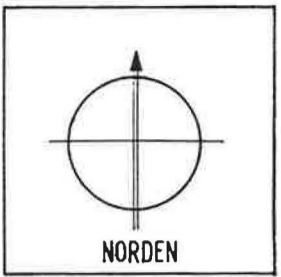
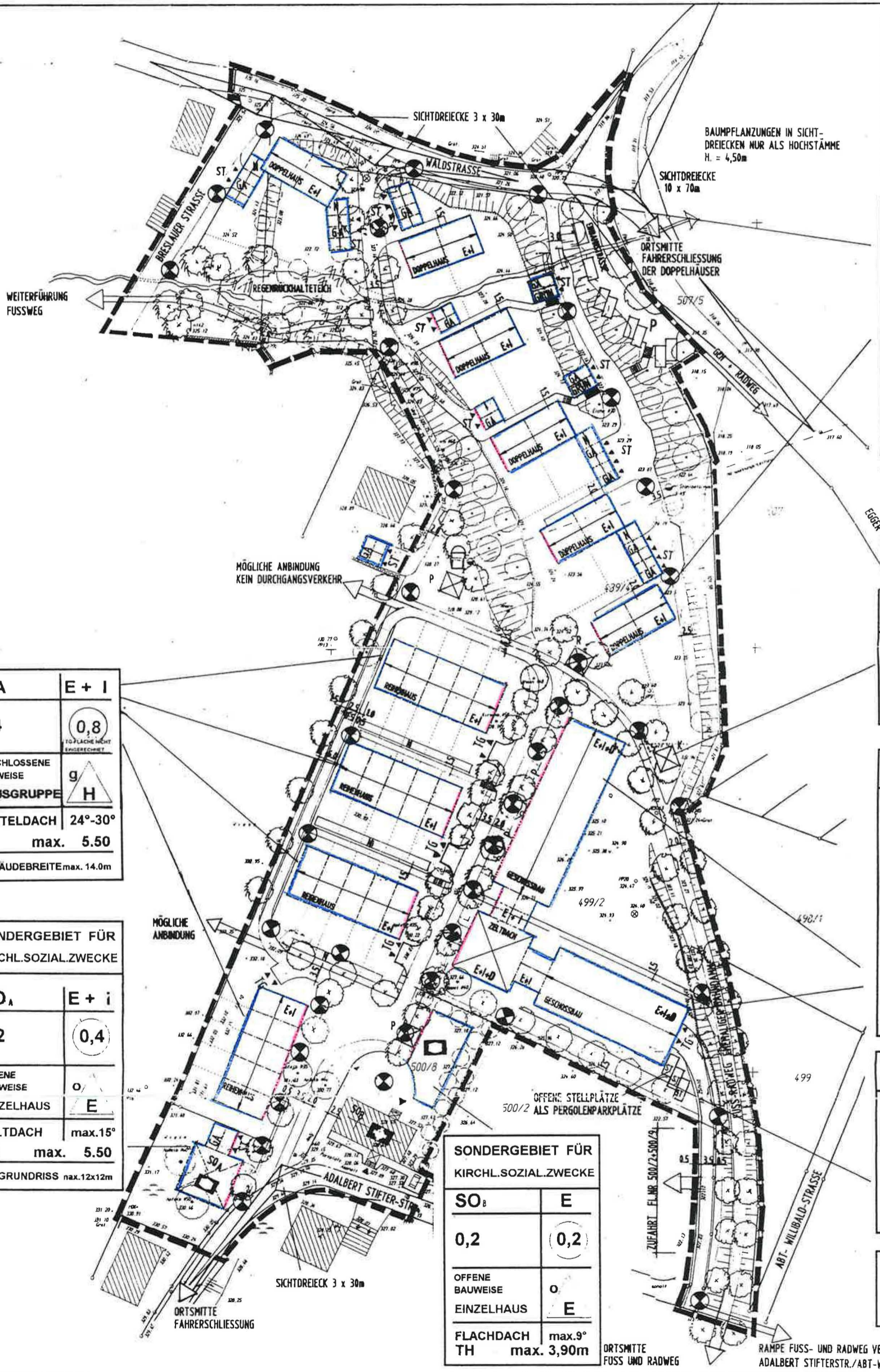
**SONDERGEBIET FÜR KIRCHL.SOZIAL.ZWECKE**

SO <sub>B</sub>	E
0,2	0,2
OFFENE BAUWEISE	o
EINZELHAUS	E
FLACHDACH	max.9°
TH	max. 3,90m



BEBAUUNGSPLAN METTEN  
 „AM KRANER“ M= 1:1000

BAULICHE ANLAGEN



DOPPELHAUS	
WA	E + I
0,4	0,8
OFFENE BAUWEISE	O
DOPPELHAUS	D
SATTELDACH	24°-30°
TH	max. 5.50
GEBÄUDEBREITE max. 10.0m	

MÖGLICHER STANDORT FÜR KUNSTOBJEKT

SIGNIFIKANTE PLATZSITUATION: SYMBOLHALTIGES ELEMENT "AUS DER ORTSGESCHICHTE PLATZ AM KRANER LADESTATION FÜR METTENER GRANIT"

GESCHOSSBAU	
WA	E+I+D
0,4	1,0
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
HAUSGRUPPE	H
SATTELDACH	max.15°
TH	max.5.50 / 8.30m
DACHGESCHOSS MIND. 1.50m ZUM DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSS ZURÜCKVERSETZT	
GEBÄUDEBREITE max. 14.0m	

VERBINDUNGSTRAKT	
WA	E + I
SATTELDACH	max.15°
TH	max. 5,50m
ERDGESCHOSSIGER DURCHGANG	
GEBÄUDEBREITE max.8.50m	

**LEGENDE**

BAULINIE

BAUGRENZE

WA	E + I
0,4	0,8
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
HAUSGRUPPE	H
SATTELDACH	24°-30°
TH	max. 5.50
GEBÄUDEBREITE max. 14.0m	

SONDERGEBIET FÜR KIRCHL.SOZIAL.ZWECKE	
SO <sub>1</sub>	E + i
0,2	0,4
OFFENE BAUWEISE	O
EINZELHAUS	E
ZELTDACH	max.15°
TH	max. 5.50
-GRUNDRISS max.12x12m	

SONDERGEBIET FÜR KIRCHL.SOZIAL.ZWECKE	
SO <sub>2</sub>	E
0,2	0,2
OFFENE BAUWEISE	O
EINZELHAUS	E
FLACHDACH	max.9°
TH	max. 3,90m

**BEBAUUNGSPLAN METTEN ,AM KRANER'**

**M.1:1000**



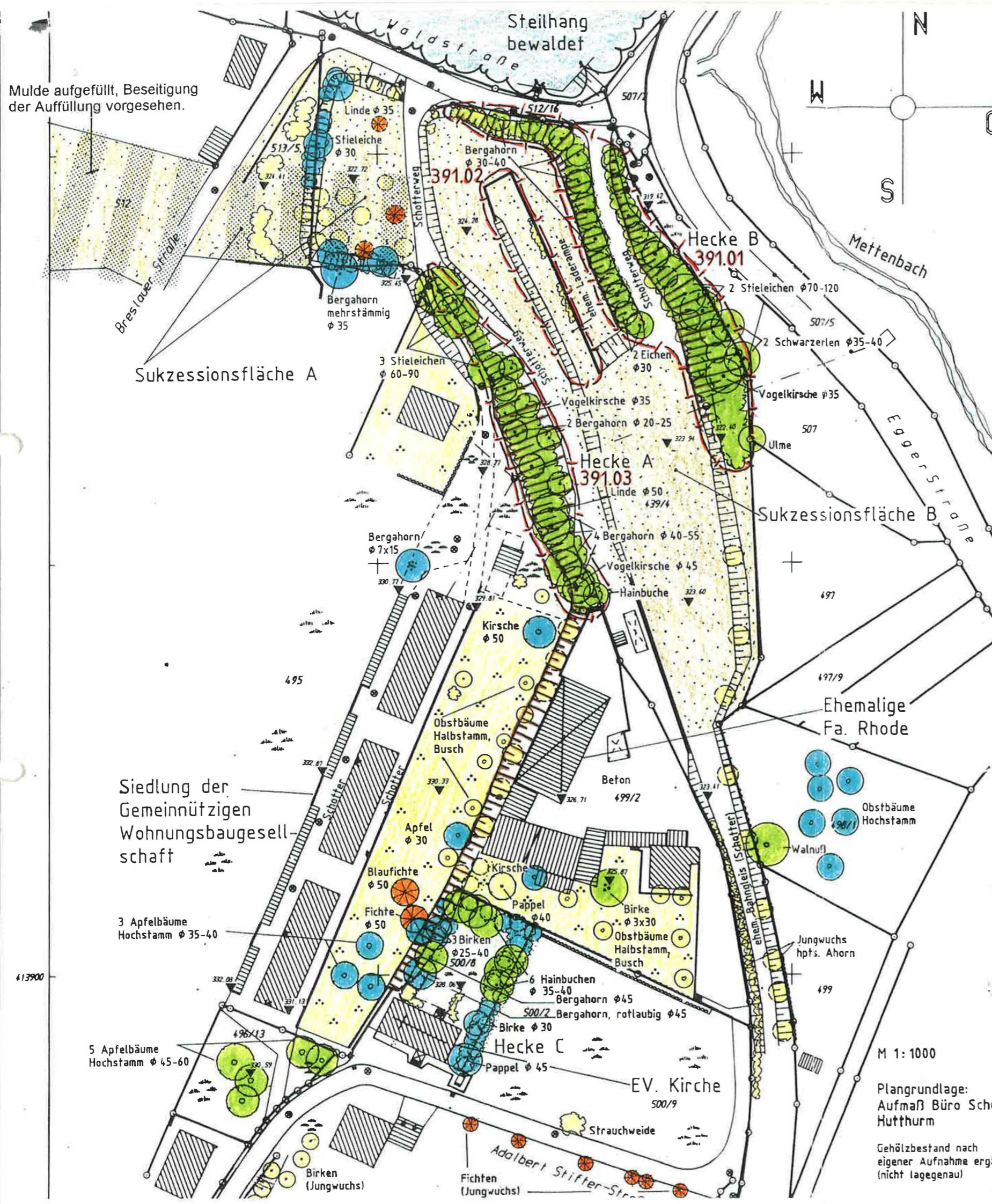
**MARKT METTEN**  
**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**"AM KRANER"**

Ort: Metten  
Gemeinde: Markt Metten  
Landkreis: Deggendorf  
Regierungsbezirk: Niederbayern

MKS Planungsbüro  
Städtebau-Grünplanung-Hochbau-Tiefbau  
Lindenstraße 34a, 94342 Straßkirchen  
Postfach 60, 94340 Straßkirchen  
Tef. 09424/1258, 1568, Fax. 09424/8176

Straßkirchen, den 25.04.1994

Mulde aufgefüllt, Beseitigung der Auffüllung vorgesehen.



# Markt Metten Bebauungs- und Grünordnungsplan " Am Kraner "

## Bestand Grünstruktur

### LEGENDE

#### Gehölzbestand mit Beurteilung

- Laubbaum
- Nadelbaum
- Obstbaum
- freiwachsende Hecke
- "- (auf den Stock gesetzt)
- Gebüschgruppe, Strauch
- sehr erhaltenswert
- erhaltenswert
- bedingt erhaltenswert
- nicht erhaltenswert

#### Geländere relief

- markante Kante, Böschung
- Mulde mit bes. Bedeutung für Kaltluftabfluß/Frischlufzufuhr
- Höhe über NN

#### Amtlich kartierte Biotope

- Biotop der Biotopkartierung Bayern Flachland mit Nummer (= X 7143-391.01)

Hecke A / Sukzessionsfläche A --> siehe Beschreibung

Aufnahmedatum: Mai 1993

Die Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit erfolgte nach den Kriterien Zustand, Raumwirksamkeit, Standorteignung, ökologischer Wert

#### Flächige Vegetation

- Sukzessionsfläche
- Gärten
- Wiese, Grünland

M 1: 1000

Plangrundlage:  
Aufmaß Büro Schober  
Hutthurm

Gehölzbestand nach  
eigener Aufnahme ergänzt  
(nicht lagegenau)

**MKS Planungsbüro**  
**Städtebau-Grünplanung-Hochbau**  
Lindenstraße 34a, 94342 Straßkirchen Pf. 60, 94340 Straßkirchen  
Tel. 09424/1258, 1568 od. 8748 Telefax 09424/8176



**ÖFFENTLICHE UND HALBÖFFENTLICHE FLÄCHEN**

-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT VERSIEGELTEN OBERFLÄCHEN
-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT SCHOTTERBELAG
-  PRIVATE WEGEERSCHLISSUNG MIT ÖFFENTLICHEN NUTZUNGSRECHT VERSIEGELTER FAHRBEREICH MIT SEITLICHEN SCHOTTERSTREIFEN
-  ÖFFENTLICHE FUSS- U. RADWEGE SCHOTTERBELAG
-  ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE SCHOTTERBELAG
-  HALBÖFFENTLICHER KIRCHENVORPLATZ
-  STRASSENBEGLEITGRÜN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE ALS NUTZGRÜNFLÄCHE Z. B. KINDERSPIELFLÄCHE FLÄCHE AM REGENRÜCKHALTETEICH GRÜNFLÄCHE AM KRÄNER
-  ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE SCHÜTZENSWERTE GRÜNZONE
-  REGENRÜCKHALTETEICH
-  PAVILLON KINDERSPIELPLATZ
-  P PAVILLON TEL./ POSTKASTEN
-  R STANDORT RECYCLINGCONTAINER
-  K KUNSTOBJEKT „AM KRÄNER“

BEBAUUNGSPLAN METTEN  
 "AM KRÄNER" M. = 1: 1000



# Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte **35-43**

Maßstab 1 : **5000**

Vergrößerung aus 1 : **Metten** (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung **Metten**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

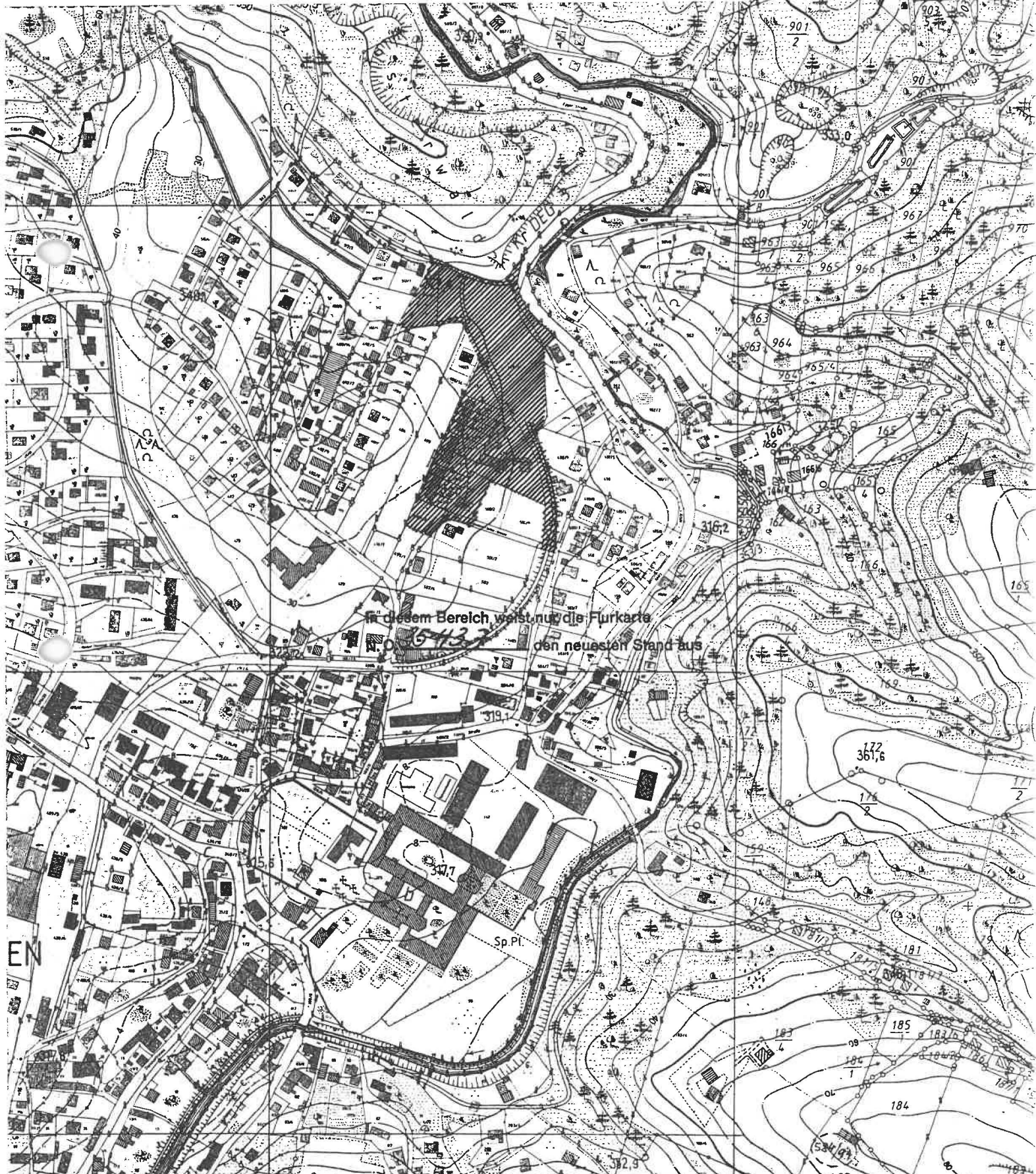
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

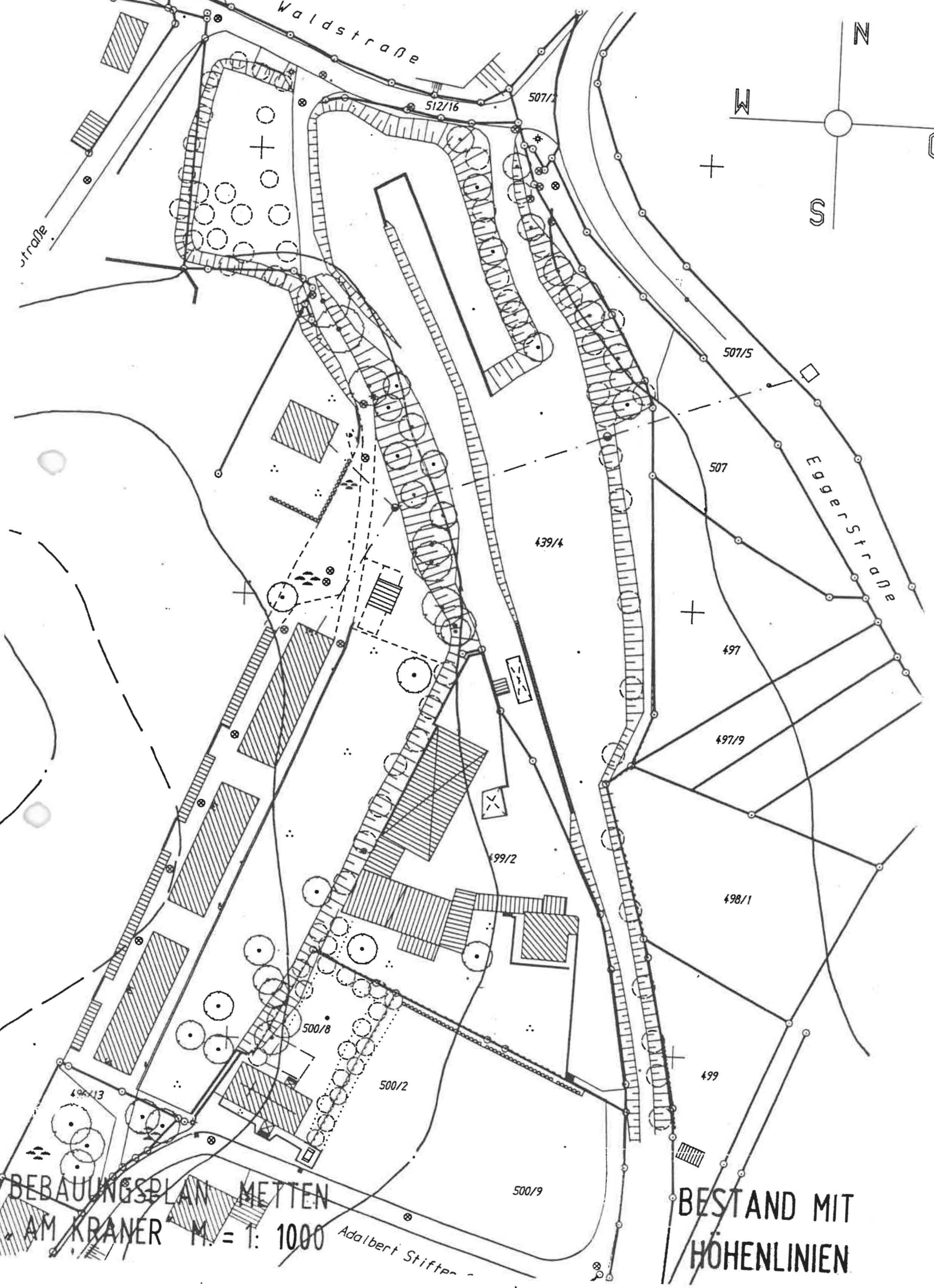
Deggendorf, den **18.1.1993**

Vermessungsamt Deggendorf

i.A.

N

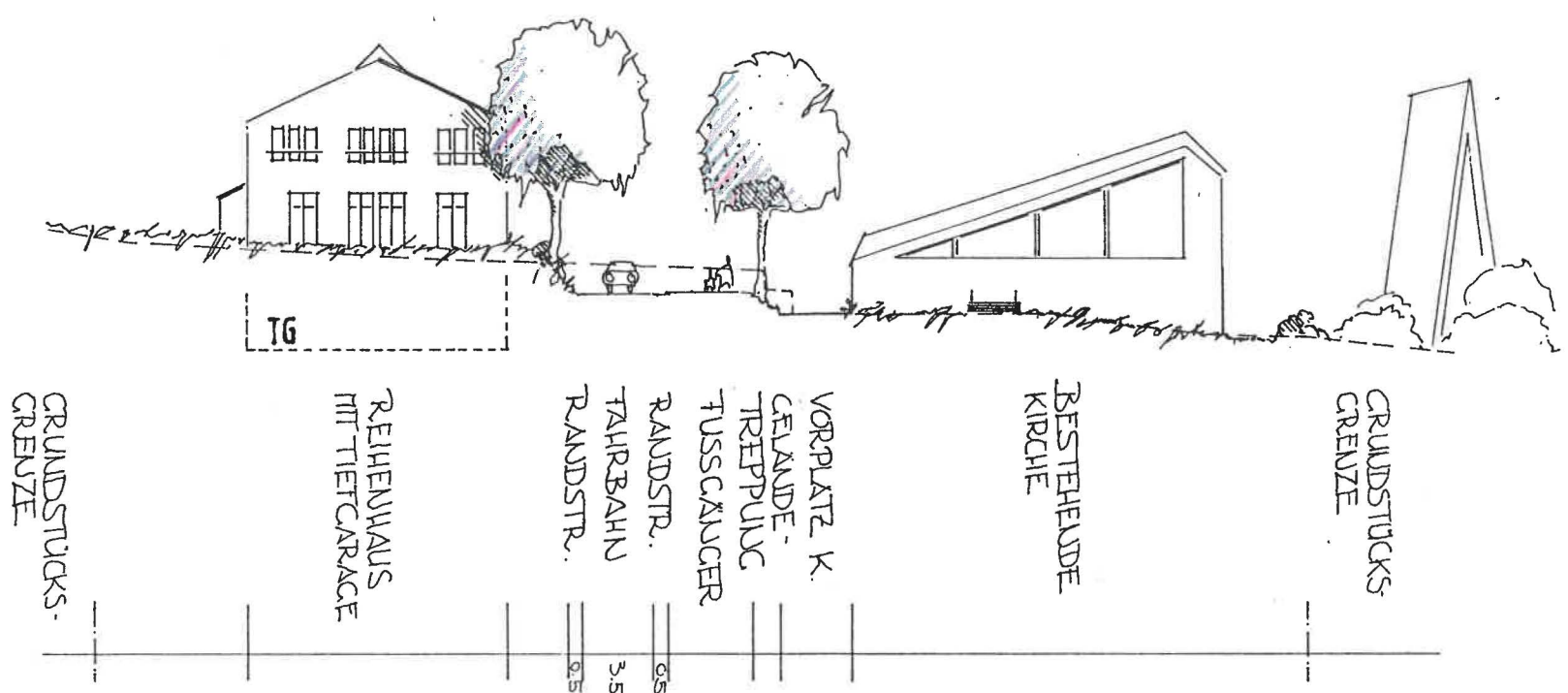




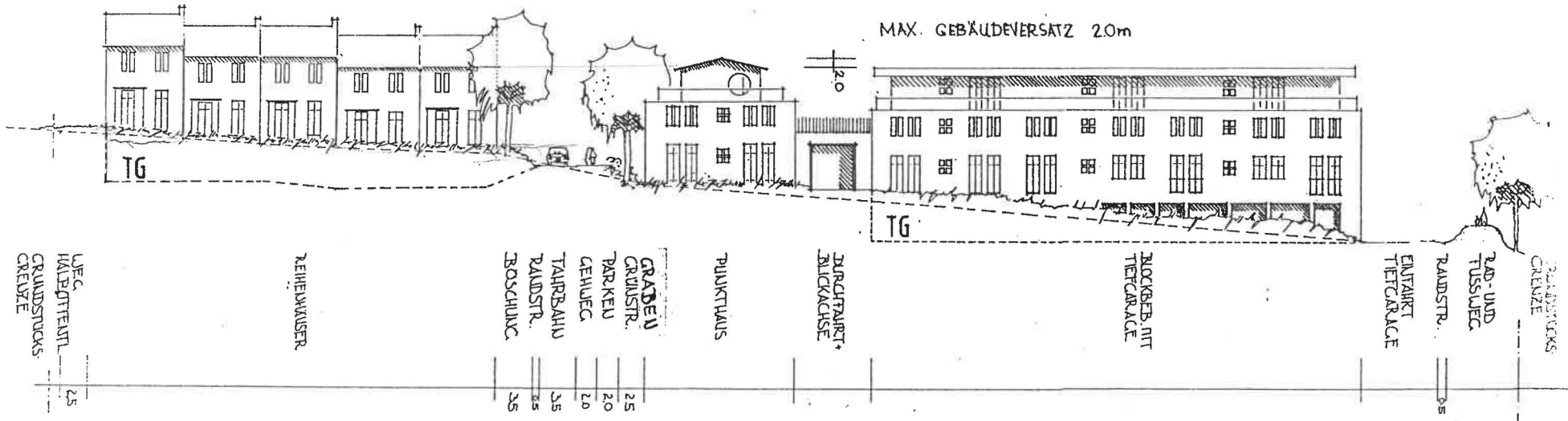
BEBAUUNGSPLAN METTEN  
 AM KRANER M. = 1: 1000

BESTAND MIT  
 HÖHENLINIEN

Adalbert Stifter



SYSTEMSCHNITT A ZUFAHRT KIRCHENVORPLATZ



WEG  
HALBGEHTENTL.  
GRUNDSTÜCKS  
CREVZE

REIHEHAUSER

GRABEN  
GRUNSTR.  
PARKEN  
GEWEG  
TAURBAHN  
RAUDSTR.  
BOSCHUNG

PUNKTHAUS

DURCHFART  
ALICKASSE

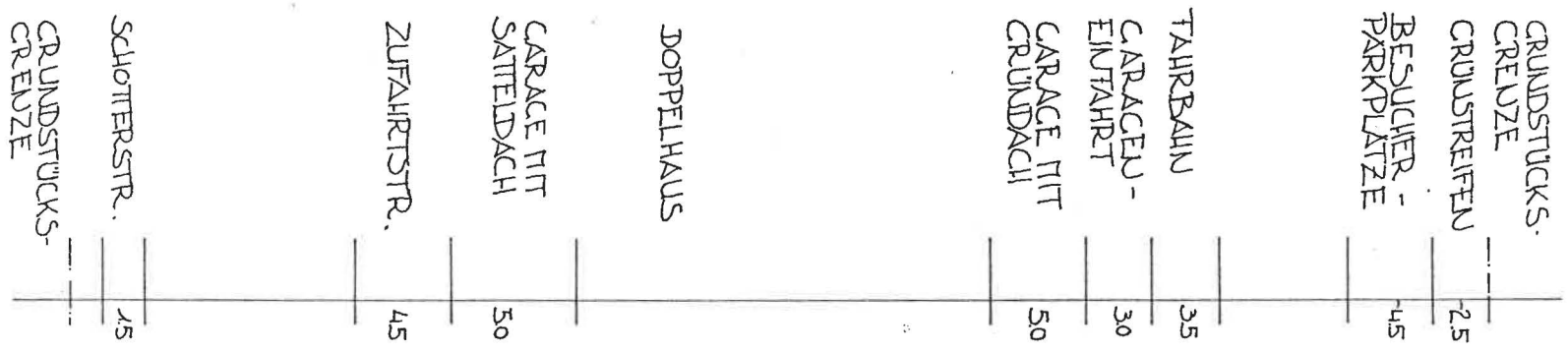
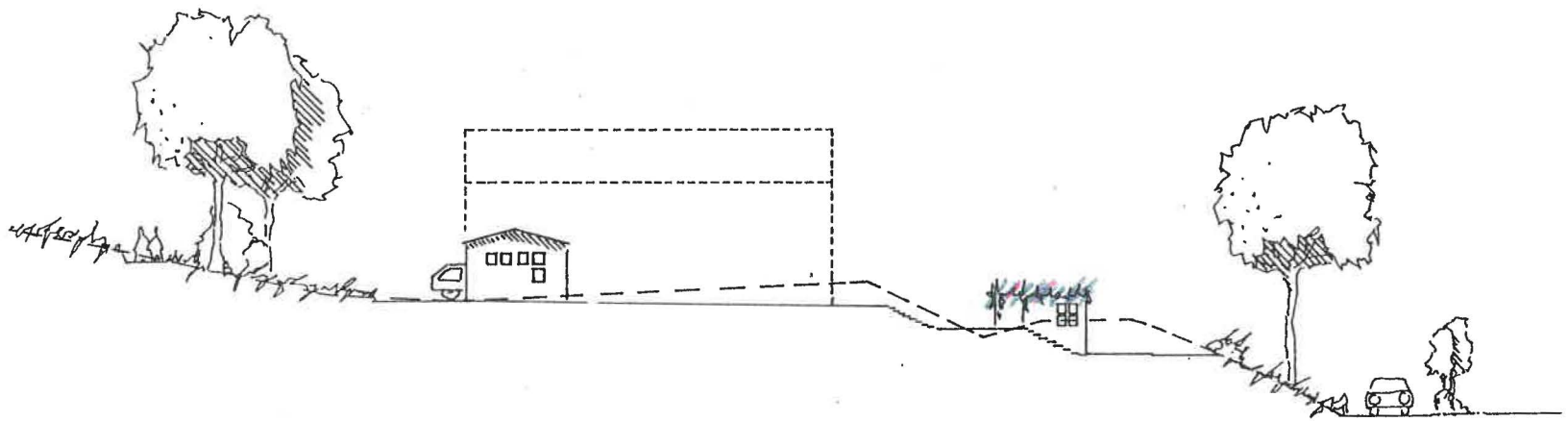
BLOCKBEB.  
MIT  
TERRASSE

EINFART  
TERRASSE

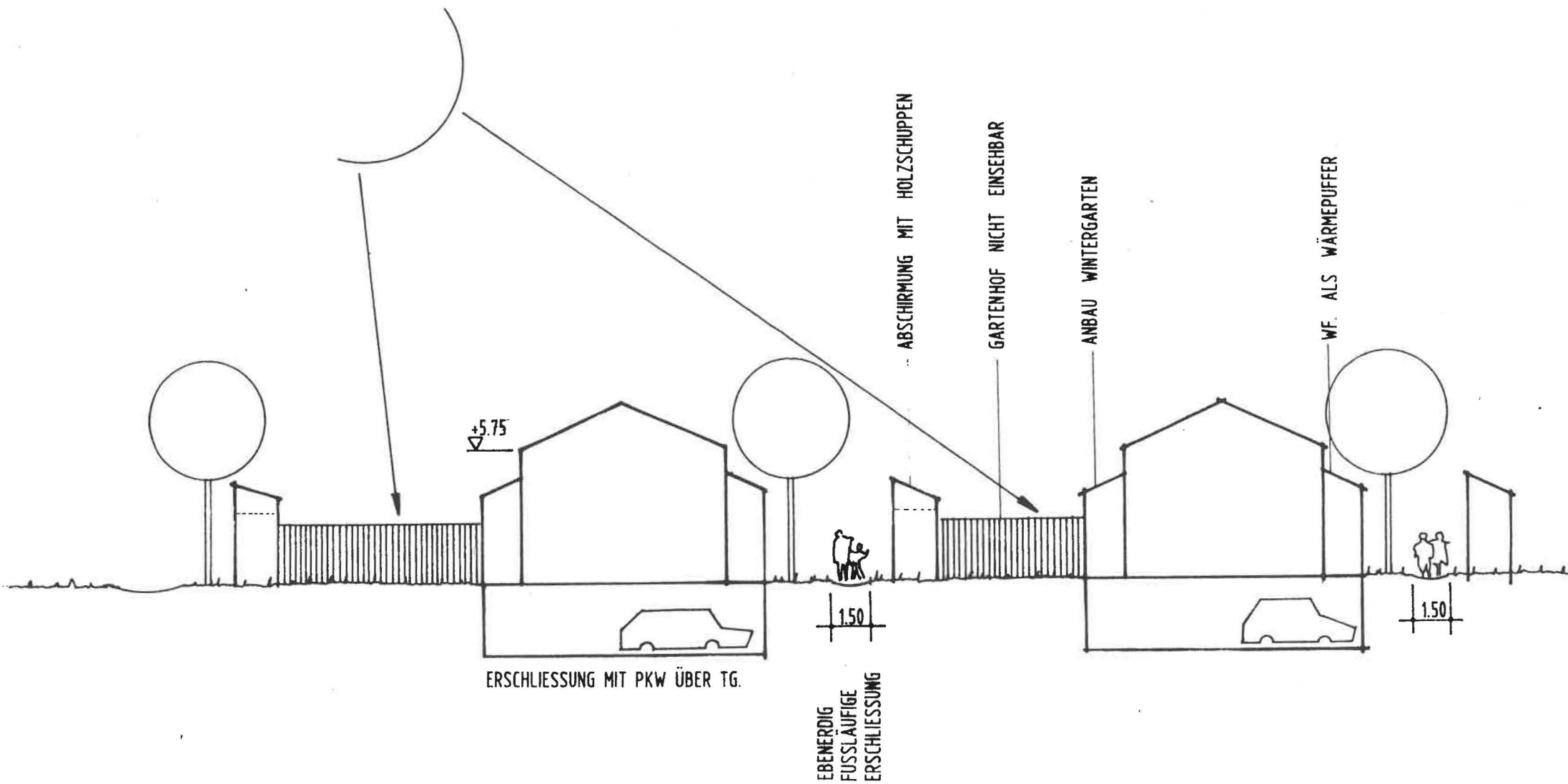
RAUDSTR.  
RAD- UND  
FUSSWEG

RAUDSTR.  
GRENZE

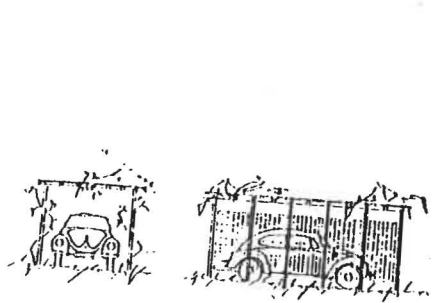
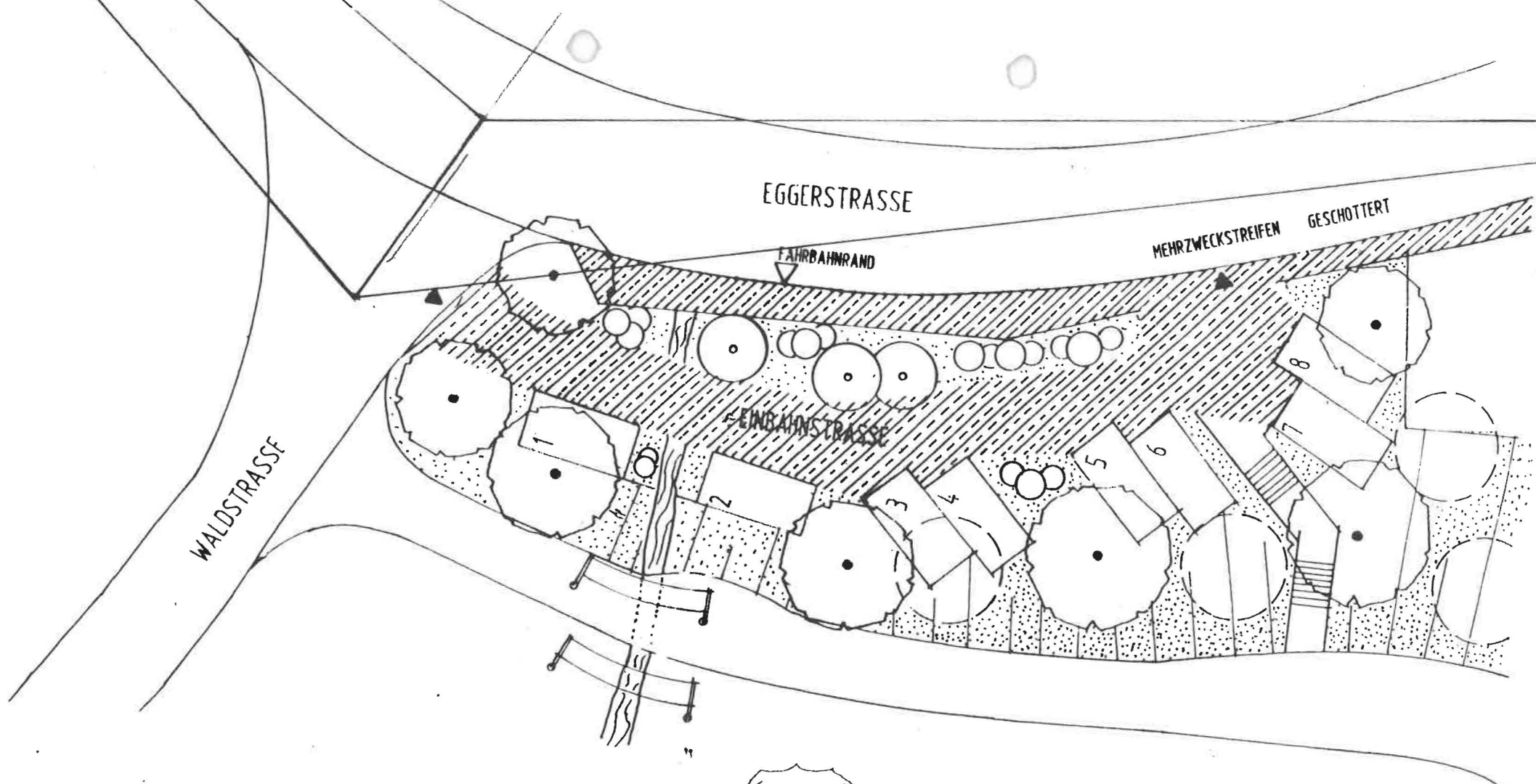
SYSTEMSCHNITT B REIHEHAUSER UND BLOCKBEBAUUNG HÖHENENTWICKLUNG / GEBÄUDEABSTUFUNG



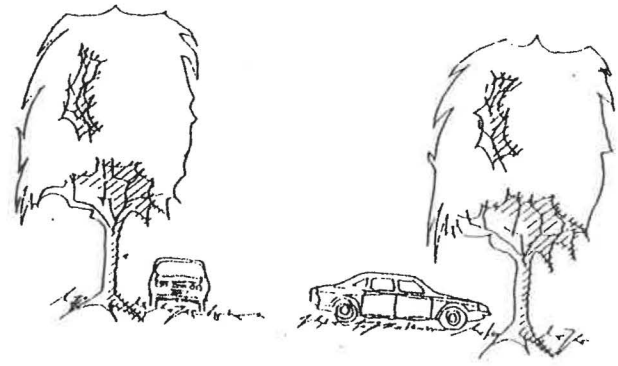
SYSTEMSCHNITT C GARAGEN MIT GRÜNDACH



**SYSTEMSCHNITT REIHENHÄUSER**  
**STEIGERUNG DER WOHNQUALITÄT DURCH**  
 - NICHT EINSEHBARE GARTENHÖFE  
 - KEIN LÄRM DURCH FAHRVERKEHR



PERGOLASTELLPLATZ



OFFENER STELLPLATZ



OFFENER, ABER ÜBERDACHTER STELLPLATZ MIT GRÜNDACH

# PARKSTÄNDE AN DER EGGER STRASSE

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG











( § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB )

## 1. GELTUNGSBEREICH

— — — — — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

## 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

( § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB )

- 2.1 **WA** DAS BAUGEBIET IST "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" GEMÄSS § 4 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 2 DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGB1. I S 123) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGB1. I S. 466)
- SO** SONDERGENUTZTE ANLAGEN FÜR KIRCHLICH, KULTURELLE, SOZIALE ZWECKE
- 2.2  BAUWEISE: NACH § 22 ABS. 1+2+3 BAUNVO SETZT DER BEBAUUNGSPLAN OFFENE BAUWEISE FÜR DIE **DOPPELHAUSTYPEN** UND **GESCHLOSSENE BAUWEISE** FÜR **HAUSGRUPPEN** DER REIHENHÄUSER UND DER BLOCK-GESCHOSSBAUWEISE FEST.
- 
- 2.3. GEM. § 4.2 BAUNVO SIND ZULÄSSIG:
-  1. **WOHNNUTZUNG** IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH
-  2. **LÄDEN**, CAFE UND BÜROS AUSSCHLIESSLICH IM EG DES BLOCK - BAUTYPS.
-  3. **KIRCHLICH/SOZIALE ANLAGEN** IM ANGRENZENDEN GEBÄUDE ZUR KIRCHE SONSTIGE NUTZUNGSARTEN WIE UNTER § 4.3 BAUNVO FESTGESETZT WERDEN **NICHT** BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS AUCH ALS AUSNAHME NICHT.
4. **KIRCHE / BESTAND**
- 2.4 **N** **NEBENANLAGEN:** GEMÄSS § 14 BAUNVO ZULÄSSIG ALS
- a) UNTERGEORDNETE ANLAGEN AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
-  b) PAVILLON AM KINDERSPIELPLATZ
-  c) PAVILLON AM KIRCHENVORPLATZ
- R** FÜR TELEFON, POSTKASTEN, FAHRADUNTERSTELLE
-  d) STANDORT FÜR RECYCLINGCONTAINER
- K**  e) MÖGLICHER STANDORT FÜR KUNSTOBJEKT "AM KRANER"
- 2.5 **TG** **TIEFGARAGEN**
-  FÜR DIE REIHENHÄUSER UND DIE BLOCK-BAUWEISE IST ZUM NACHWEIS DER STELLFLÄCHEN EINE TIEFGARAGE ERFORDERLICH. DIE TG-BEBAUUNG IST ÜBER DIE GESAMTE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG. ABSTANDSFLÄCHEN HIERFÜR ENTFALLEN. DIE TG-FLÄCHE IST NICHT IN DIE GRZ/GFZ EINZURECHNEN. ZUR FUSSLÄUFIGEN ERSCHLIESSUNG DIENEN DIE JEWEILIGEN TREPPENHÄUSER. ZUSÄTZLICH SOLLTE DER RAUMBEDARF FÜR EINEN AUFZUG VORGEHALTEN WERDEN, DAMIT EINE BEHINDERTENGERECHTE ERSCHLIESSUNG GEWÄHRLEISTET IST. DIE FAHRERSCHLIESSUNG ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH ÜBER DIE IN DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN GEKENNZEICHNETEN STELLEN.
- 2.6 **TIEFGARAGENZUFahrTEN**, AUSBILDUNG MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN)
- 2.7 **GA** DEN DOPPELHAUSTYPEN WERDEN **FREISTEHENDE GARAGENGEBÄUDE** ZUGEORDNET. PRO WOHNHAUSHAUSHÄLFTE JE 2 GARAGEN MIT VORGESTELLTEN STELLPLÄTZEN. AUSFÜHRUNG lt. PLANL. KENNZEICHNUNG MIT SATTEL- o. **BEGRÜNTEM** FLACHDACH.
- GAGRÜN**
- 2.8 **ST** **PRIVATE STELLPLÄTZE / STELLPLATZSCHLÜSSEL PRO WOE**
- BEI GEBÄUDEN BIS 2 WOHN-EINHEITEN SIND 2 ST/WOHN-EINHEIT FESTGELEGT BEI REIHENHÄUSER u. GEBÄUDEN MIT MEHR ALS 2 WOE WERDEN 1,5 ST/WOE VORGESCHRIEBEN, u. SÄMTL. STPL. SIND ALS TG- STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN.
- 2.9 **P** **PARKSTÄNDE ALS ÖFFENTLICHE KURZZEITPARKPLÄTZE** FÜR BESUCHER AUSGEWIESEN ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSACHSE ZU DEN REIHENHÄUSERN UND DER BLOCKBEBAUUNG SOWIE AN DER EGGERSTRASSE; AUSBILDUNG MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN: SCHOTTERRASEN, PFLASTER MIT RASENFUGEN



### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§17 u.18 BAUNVO)

#### 3.1 HAUPTGEBÄUDE

3.1.1	BAUTYPEN	KIRCHL. VERWALT.		DOPPEL- U. REIHENHAUS	2-bzw. 3-SPÄNNER
		50 <sub>A</sub>	50 <sub>B</sub>		
3.1.2	E+I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		E+I	E+I+D D = VOLLGESCH.
3.1.3	0,4	GRUNDFÄCHENZAHL		0,4	0,4
3.1.4	0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL TG - FLÄCHE IST NICHT EINZURECHNEN		0,8	1,0 D=EINZURECHNEN
3.1.5		MAX. ATTIKAHÖHE		3,90m	5,70 m ü. 2. VOLLGESCH.
3.1.6		5,50m	3,90m	5,50 m	8,30 m DACHGESCHOSS
3.1.7	FH	FIRSTHÖHE MAX.		FLACH DACH 8,20 m	10,00 m

BEI KLEINGEWERBENUTZUNG KÖNNEN DIE ANGEgebenEN HÖHEN UM BIS ZU 30cm ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIES SEITENS BAURECHTL. BESTIMMUNGEN AUFGRUND GROSSER, LICHTER RAUMHÖHEN VORGESCHRIEBEN WIRD.

3.1.8 GB DIE GEBÄUDEBREITE FÜR REIHENHÄUSER u. SPÄNNERTYPEN IST MAX. 14,0m BEI DEN DOPPELHAUSTYPEN WIRD DIE MAX. BREITE AUF 10,0m BEGRENZT. SONDERGENUTZTE GEBÄUDE DER KIRCHLICHEN VERWALTUNG MIT MAX. 12,0m NICHT EINGERECHNET ZUR GEBÄUDEBREITE WERDEN ANBAUTEN WIE WINTERGÄRTEN, ÜBERDACHTE BALKONELEMENTE UND ZWERCHHÄUSER. ERDGESCHOSSIG WIRD HIER DIE MAX. ANBAUTIEFE MIT 3,50m IN DEN ÜBRIGEN GESCHOSSEN AUF MAX.1,0m BEGRENZT.

3.1.9 GEBÄUESTAFFELUNG: GEM.SYSTEMSCHNITT B SIND DIE EINZELHÄUSER DER REIHENHAUSTYPEN JEWEILS UM CA 50cm HÖHENVERSETZT. BEI DER WINKELFÖRMIGEN GESCHOSSANLAGE SIND DIE FIRSTHÖHEN DER GEBÄUDERKÖRPER DURCHLAUFEND. DIE GEBÄUDEABSCHNITTE KÖNNEN JEDOCH UM BIS MAX.2,0m ABGESTAFFELT SEIN. DIE o.g.HÖHEN u.PUNKT 3.1.5-7 SIND EINZUHALTEN.

3.1.10 DG DACHGESCHOSS: ALS ZURÜCKGESETZTES TERRASSENGESCHOSS/VOLLGESCHOSS WOBEI DIE GRUNDFLÄCHE DIESES TERRASSENGESCHOSSSES MAX. 2/3 DES DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSSSES BETRAGEN DARF. DIE AUSSENWÄNDE SOLLEN UM MIND. 1,50 M ZURÜCKVERSETZT SEIN, SO DASS HIER DIE UMLAUFENDEN TERRASSENFLÄCHEN ALS LOGGIEN BZW. PERGULEN GENUTZT WERDEN KÖNNEN. DAS AUFGESETZTE DACHGESCHOSS MUSS NICHT ALS DURCHGEHENDES BAUTEIL AUSGEBILDET WERDEN. IN DEN ÜBRIGEN BEREICHEN IST U.U. DG- AUSBAU MÖGLICH.

3.1.11 SD ZD DACHNEIGUNG: SATTELDACH (SD) 24°-30° BEI REIHEN-U.DOPPELHÄUSERN MAX. 15° BEI BLOCKBEBAUUNG. ZELTDACH (ZD) MAX. 15° BEI PAVILLON UND SONDERGEB. DIE DACHNEIGUNGEN SIND EINZELN AUS DEM PLAN ZU ERSEHEN.





3.1.12  FIRSTRICHTUNG BEI SATTELDACH

#### 3.2 NEBENGEBÄUDE AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK

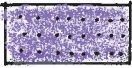



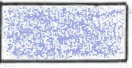
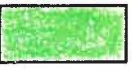



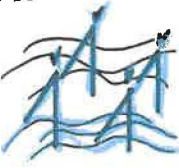
ZULÄSSIG SIND NEBENGEBÄUDE ALS ANBAUTEN AN DAS GARAGENGEBÄUDE SOWEIT IN DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN HIERFÜR STANDORTE AUSGEWIESEN SIND. DIE NEBENGEBÄUDE SIND IN DER HÖHE IN DACHFORM UND DACHNEIGUNG DEM GARAGENGEBÄUDE ANZUGLEICHEN. DIE AUSFÜHRUNG IN HOLZKONSTRUKTION WIRD EMPFOHLEN. NEBENANLAGEN NACH §14 ABS.1 BAUNVO SIND ERLAUBT UND SIND IN DIE GRUNDFLÄCHENBERECHNUNG MITEINZUBEZIEHEN. EINE ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL IST NICHT ZULÄSSIG.

3.2.1 TRAUFGHÖHEN : MAXIMAL 3,0m

#### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

-  **BAULINIE:** GEMÄSS §23 ABS.2 BAUNVO; DIE BAULINIE IST ZWINGEND EINZUHALTEN.
-  **BAUGRENZE:** GEMÄSS §23 ABS.3 BAUNVO; DIESE KANN IM EINVERNEHMEN MIT DEM KREISBAUMEISTER UM 1,0 m ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN DIE STÄDTEBAULICHE GRUNDIDEE GEWAHRT BLEIBT.
-  **BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
-  **PARZELLENEINTEILUNG**

#### 5. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN (DIE EXAKTE ABGRENZUNG IST DER WEITEREN DURCHARBEITUNG DER STRASSENPLANUNG VORBEHALTEN)

- 5.1  **STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH**  
MIT VERSIEGELTER OBERFLÄCHE
- 5.2  **STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH**  
MIT SCHOTTERBELAG
- 5.3  **PRIVATE WEGEERSCHLISSUNG**  
MIT ÖFFENTLICHEM NUTZUNGSRECHT  
VERSIEGELTE OBERFLÄCHE  
MIT SEITLICHEN SCHOTTERSTREIFEN
- 5.4  **GEH- UND RADWEG ÖFFENTLICH**  
SCHOTTERBELAG
- 5.5  **KIRCHENVORPLATZ HALBÖFFENTLICH**
- 5.6  **STRASSENBEGLEITGRÜN**
- 5.7  **ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE ALS NUTZGRÜNFLÄCHE**  
Z.B. KINDERSPIELPLATZ;  
GRÜNBRREICH AM REGENRÜCKHALTETEICH  
GRÜNFLÄCHE AM KUNSTOBJEKT "AM KRANER"
- 5.8  **ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE**  
**ALS SCHÜTZENZWERTE GRÜNZONENF**
- 5.9  **ÖFFENTLICHE SPIELFLÄCHE**  
SIND GEMÄSS DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN AUF DEN DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN NACHZUWEISEN.
- 5.10  **REGENRÜCKHALTETEICH / OFFENER GRABEN**  
ZUR ABLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IST EIN REGENRÜCKHALTETEICH ALS ÖFFENTLICHE WASSERFLÄCHE MIT FLACHEN MULDEN- bzw. SENKENBEREICHEN AUSGEWIESEN. DIE PLANLICHE GRÖSSE, TIEFE WIRD NICHT ZWINGEND FESTGELEGT. DIES IST IN EINER GESOND. PLANFESTSTELLUNG IN ABSTIMMUNG MIT DEM WASSERWIRTSCHAFTSMAT UND DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU DETAILIEREN. DIE ABLEITUNG DES ÜBERLAUFES ERFOLGT ÜBER EINEN OFFENEN GRABEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN. DAMIT EIN ORDNUNGSGEMÄSSER GEWÄSSERUNTERHALT SICHERGESTELLT BLEIBT, IST FÜR EINEN 5,0m BREITEN STREIFEN EINE GRUNDDIENSTBARKEIT EINZUTRAGEN.

# B PLANLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BEKANNTMACHUNG DURCH DAS MabI. 21/75 - GEFÄHRDUNG VON KINDERN DURCH GIFTIGE PFLANZEN IST AUF GIFTIGE PFLANZARTEN ZU VERZICHTEN.

6.0

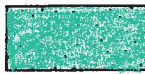
## GRÜNORDNUNG

6.1



### ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

6.2



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, DÜRFEN ZU ÖFFENTL. FLÄCHEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN

6.3



ZU ERHALTENDE BÄUME

6.4



ZU ERHALTENDE HECKEN

6.5

ÖFFENTL

PRIVAT

### ZU PFLANZENDE BÄUME MIT STANDORTFESTLEGUNG UND FESTLEGUNG DER ART



QUERCUS ROBUR

PFLANZGRÖSSE MINDESTENS H 3 x V STU 20 - 25  
(HOCHSTAMM, 3x VERPFLANZT, STAMMHUFGANG 20 - 25 CM)

6.6



### ZU PFLANZENDE BÄUME MIT STANDORTFESTLEGUNG

SPITZAHORN

ACER PLATANOIDES

BERGAHORN = A

ACER PSEUDOPLATANUS

KASTANIE

AESCULUS HIPPOCASTANUM

ROTBUCHE

FAGUS SILVATICA

HAINBUCHE

CARPINUS BETULUS

WALNUSS

JUGLANS REGIA

ESCHE

FRAXINUS EXCELSIOR

STIELEICHE = Q

QUERCUS ROBUR

SOMMERLINDE

TILIA PLATIPHYLLOS

WINTERLINDE

TILIA CORDATA

6.7



### ZU PFLANZENDE OBSTBÄUME,

STANDORT NICHT ZWINGEND, JEDOCH DIE DARGESTELLTE ANZAHL, ROBUSTE SORTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSE H STU 10- 12

6.8



### ZU PFLANZENDE BÄUME, STANDORT NICHT ZWINGEND, JEDOCH DIE ANZAHL GROSSKRONIGE BÄUME

PFLANZGRÖSSE MINDESTENS H ODER STB 3 x V STU 14-16  
(HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3x VERPFLANZT, STAMMHUFGANG 14-16 CM)

SPITZAHORN

ACER PLATANOIDES

BERGAHORN

ACER PSEUDOPLATANUS

KASTANIE

AESCULUS HIPPOCASTANUM

ROTBUCHE

FAGUS SILVATICA

HAINBUCHE

CARPINUS BETULUS

WALNUSS

JUGLANS REGIA

ESCHE

FRAXINUS EXCELSIOR

STIELEICHE

QUERCUS ROBUR

SOMMERLINDE

TILIA PLATIPHYLLOS

WINTERLINDE

TILIA CORDATA

### KLEINKRONIGE BÄUME

PFLANZGRÖSSE MINDESTENS H ODER STB 3 x V STU 12-14

FELDAHORN

ACER CAMPESTRE

BIRKE

BETULA PENDULA

EBERESCHE

SORBUS AUCUPARIA

MEHLBEERE

SORBUS ARIA

SPEIERLING

SORBUS DOMESTICA

OBSTBÄUME, ROBUSTE SORTEN

PFLANZGRÖSSE HOCHSTAMM, STU 10-12

6.9 ÖFFENTL. PRIVAT ZU PFLANZENDE HECKEN MIT STANDORTFESTLEGUNG,



VERPFLANZTE STÖCKE GEM. TEXTLICHER FESTSETZUNG 7.3  
SOWIE NEUPFLANZUNG (2-3 REIHIG, PFLANZABSTAND 1,2 M  
IM DREIECKSV ERBAND, BAUMANTEIL MINDESTENS 10%

BÄUME	PFLANZGRÖSSE MIND. HEI 2 x 200 - 250 HEISTER, 2 x VERPFL. GRÖSSE 200-250 CM	STRÄUCHER	PFLANZGRÖSSE MIND. 2 x V 60-100 STRAUCH, 2x VERPFL. GRÖSSE 60-100CM
FELDAHORN	ACER CAMPESTRE	BERBERITZE	BERBERIS VULGARIS
BERGAHORN	ACER PSEUDOPLATANUS	KORNELKIRSCH E	CORNUS MAS
BIRKE	BETULA PENDULA	BLUTHARTRIEGEL	CORN. SANGUINEA,
HAINBUCHE	CARPINUS BETULUS	HASELNUSS	CORYLUS AVELLANA
ROTBUCHE	FAGUS SYLVATICA	WEISSDORN	CRAT. OXYACANTHA
ESCHE	XINUS EXCELSIOR	PFÄFFENHUT	EUONYMUS XYLOSTEUM
HOLZÄPFEL	MALUS SILVESTRIS	HECKENKIRSCH E	LONIC. XYLOSTEUM
ZITTERPÄPFEL	POPULUS TREMULA	ECHTE MISPEL	MESP. GERMANICA
WILDBIME	PYRUS COMMUNIS	SCHLEHE	PRUNUS SPINOSA
VOGELKIRSCH E	PRUNUS AVIUM	KREUZDORN	RHAMNUS CARTHARTICA
TRAUBENEICHE	QUERCUS PETRAEA	ACKER-ROSE	ROSA ARVENSIS
STIELEICHE	QUERCUS ROBUR	HUNDSROSE	ROSA CANINA
EBERESCH E	SORBUS AUCUPARIA	SALWEIDE	SALIX CAPREA
MEHLBEERE	SORBUS ARIA	SCHW. HOLUNDER	SAMBUCUS NIGRA
WINTERLINDE	TILIA CORDATA	W. SCHNEEBALL	VIBURNUM LATANA
FELDULME	ULMUS CAMPINIFOLIA	G. SCHNEEBALL	VIBURNUM OPULUS

6.10 ZU ERHALTENDE BÖSCHUNGEN

6.11 NEU ANZULEGENDE BÖSCHUNGEN  
NEIGUNG MAX 1:1,5 (HÖHE ZU BREITE)

6.12 OFFENER GRABEN MIT RETENTIONSBEREICH UND SUMPFZONE,  
VERSICKERUNGSBEREICH FÜR DACH-UND OBERFLÄCHENWASSER,  
NATURNÄHE UFERAUSBILDUNG, BEPFLANZUNG MIT GEHÖLZGRUPPEN

BÄUME: PFLANZGRÖSSE MINDESTENS HEI 2 x 200-250	STRÄUCHER: PFLANZGR. MIND. 2 x V 60-100
ESCHE FRAXINUS EXCELSIOR	ASCHWEIDE SALIX CINEREA
SCHWARZERLE ALNUS GLUTINOSA	KORBWEIDE SALIX VIMINALIS
SILBERWEIDE SALIX ALBA	FAULBAUM FRANGULA ALNUS
TRAUBENKIRSCH E PRUNUS PADUS	SCHNEEBALL VIBURNUM OPULUS
	HOLUNDER SAMBUCUS NIGRA
	HASEL CORYLUS AVELLANA

6.13 BELAGSAUSBILDUNG WOHNWEGE, FUSS- UND RADWEGE:  
WASSERGE BUNDENE DECKE, KIESDECKE, o.ä.

6.14 BELAGSAUSBILDUNG FUSSWEGE:  
BEFESTIGUNG MIT PFLASTERBELAG ODER WASSERGE BUNDENE DECKE

6.15 BELAGSAUSBILDUNG STELLPLÄTZE:  
WASSERDURCHLÄSSIGER BELAG, z.B. SCHOTTERRASEN, WASSERGE-  
BUNDENE DECKE, PFLASTER MIT MIND. 3cm BREITEN RASENFUGEN

6.16 MASSZAHL IN METERN

## 7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 7.1 SICHERUNG DES WURZELBEREICHES VON BÄUMEN

BEI SÄMTLICHEN NACH PLANLICHEN FESTSETZUNGEN ZU PFLANZENDEN BÄUMEN IST EIN MINDESTENS 6 m<sup>2</sup> GROSSER, UNBEFESTIGTER WURZELBEREICH ZU GEWÄHRLEISTEN. BEI BAUMPFLANZUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN BZW. IM MEHRZWECKSTREIFEN SIND SCHUTZEINRICHTUNGEN GEGEN DAS BEFAHREN DURCH KRAFTFAHRZEUGE VORZUSEHEN ( Z.B. PFÄHLE HOLZLANDERUNGEN) BEI VORHANDENEN ZU ERHALTENDEN BÄUMEN IST EBENFALLS EIN UNBEFESTIGTER WURZELBEREICH VON MINDESTENS 6m<sup>2</sup> SICHERZUSTELLEN. UND GGF.GEGEN BEFAHREN ZU SCHÜTZEN.

BEI TIEFBAUARBEITEN IM WURZELBEREICH VON BÄUMEN SIND GEEIGNETE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN, UM SCHÄDIGUNGEN SO GERING WIE MÖGLICH ZU HALTEN (VGL MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN,FGSV 1989;EMPFEHLUNGEN ZUR STRASSENBEPFLANZUNG IN BEBAUTEN GEBIETEN, FGSV 1991; RAS - LG (SCHUTZ VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN IM BEREICH VON BAUSTELLEN).FGSV 1986

### 7.2 LEITUNGSTRASSEN

STROM-, WASSER-, ABWASSER- UND FERNMELDELEITUNGEN SIND UNTER DEN STRASSEN-U. WEGE FLÄCHEN ZU VERLEGEN. DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND DIE NICHT EINZUZÄUNENDEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ( FESTSETZUNGEN 6.2 UND 8.3) SIND DAVON AUSDRÜCKLICH FREIZUHALTEN. ZU DEN FESTGESETZTEN BAUMSTANDORTEN UND ZU DEN VORHANDENEN, ZU ERHALTENDEN BÄUMEN IST EIN MINDESTABSTAND VON 2,50 m EINZUHALTEN. SOFERN DIESER MINDESTABSTAND AUSNAHMSWEISE NICHT EINGEHALTEN WERDEN KANN SIND ENTSPRECHENDE SCHUTZVORKEHRUNGEN ZU TREFFEN ( vgl. MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSANLAGEN, FGSV 1989).

### 7.3 VERPFLANZEN VON HECKEN

SOWEIT TEILBEREICHE DER BESONDERS WERTVOLLEN HECKEN (HECKE A UND B IM BESTANDSPLAN GRÜNSTRUKTUR) AUFGRUND DER BAUGEBIETERSCHLIESSUNG GERODET WERDEN MÜSSEN, SIND DIESE AUF DEN STOCK ZU SETZEN UND DIE STÜCKE EINSCHLIESSLICH KRAUTSCHICHT AUF FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT FÜR HECKEN GEMÄSS 6.9 ZU VERPFLANZEN.

### 7.4 RANDAUSBILDUNG VON ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

BEI VERSIEGELTEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (ASPHALT - ODER PFLASTERBELAG)IST ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE HIN EIN MINDESTENS 0,5 m BREITER GRASSTREIFEN VORZUSEHEN (AUSNAHME GRUNDSTÜCKSEINFARTEN). VERWENDUNG DES STREIFENS ALS BANKETT O.LEITUNGSTRASSE IST ZULÄSSIG.

### 7.5 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN, NICHT EINZUZÄUNENDEN GRÜNFLÄCHEN

ZU PFLANZENDE GEHÖLZE, DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN, DIE NICHT EIN-GEZÄUNT WERDEN DÜRFEN, FESTGESETZT SIND, WERDEN IM ZUGE DER BAUGEBIETERSCHLIESSUNG VOM MARKT METTEN GEPFLANZT,UM EINE EINHEITLICHE STRASSEN-U. WEGEEINGRÜNUNG SICHERZUSTELLEN. DIE WEITERE PFLEGE DER FLÄCHEN UND GEHÖLZE OBLIEGT DEM GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER.

7.6

#### STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

AUSSERHALB VON GEBÄUDEN BEFINDLICHE KFZ-STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN AUSZUBILDEN (zB SCHOTTERRASSEN, WASSERGEBUNDENE DECKE, MINERALBETON, PFLASTER MIT RASENFUGEN)

7.7

#### AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN

VERÄNDERUNGEN DER OBERFLÄCHENGESTALT SIND AUF DAS FÜR DIE BAUMASSNAHME UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS UND DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN ZU BESCHRÄNKEN. FLÄCHENDECKENDE AUFSCHÜTTUNGEN MIT ORTSFREMDEM MATERIAL SIND UNZULÄSSIG. SOWEIT PLANLICH KEINE ANDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN WURDEN, SIND AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 0,5m ÜBER DEM URGELÄNDE ZULÄSSIG. ABGRABUNGEN SIND BIS ZU MAX. 0,5m UNTER URGELÄNDE ZULÄSSIG. BEI ABGRABUNGEN IST ZUM NACHBARGRUNDSTÜCK HIN EIN SICHERHEITSABSTAND VON MINDESTENS 2,0m EINZUHALTEN. BÖSCHUNGEN SIND NICHT STEILER ALS 1:2 ( HÖHE : BREITE ) AUSZUBILDEN. STÜTZMAUERN SIND NUR ALS TROCKEN VERLEGTES NATURSTEINMAUERWERK ZULÄSSIG. IHRE HÖHE DARF 0,5m AB OK-GELÄNDE NICHT ÜBERSTEIGEN

7.8

#### ERDÜBERDECKUNG VON TIEFGARAGEN

NICHT ÜBERBAUTE TIEFGARAGEN SIND MIT MIND. 40 cm ERDÜBERDECKUNG HERZUSTELLEN UND ZU BEGRÜNEN.

7.9

#### FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

FÜR DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRS-, MEHRZWECK - UND GRÜNFLÄCHEN SOWIE FÜR SÄMTLICHE BAUPARZELLEN IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGS - UND PFLANZPLAN (MASSTAB NICHT KLEINER ALS 1:200) IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE AUFZUSTELLEN. DARZUSTELLEN SIND INSBESONDERE BODENBELÄGE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, ART UND GRÖSSE DER BEPFLANZUNG UND GGF. GELÄNDEMDELLIERUNGEN.

7.10

#### GELÄNDESCHNITT

JEDEM BAUANTRAG IST EIN LÄNGS-UND EIN QUERSCHNITT ÜBER DIE GESAMTE LÄNGE BZW. BREITE DES BAUGRUNDSTÜCKES MIT DEN ANSCHLÜSSEN AN DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE UND DIE ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKE (MASSTAB NICHT KLEINER ALS 1:200) BEIZUFÜGEN. DIE HÖHENKOTEN DES URGELÄNDES UND DES ZUKÜNFTIGEN GELÄNDES SIND EINZUTRAGEN.

7.11

#### ZEITPUNKT DER PFLANZUNGEN

DIE PFLANZUNGEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN HABEN NACH FERTIGSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG BZW. ABMARKUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE ZU ERFOLGEN. DIE PFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN HABEN NACH BAUFERTIGSTELLUNG (BEZUGSFERTIGKEIT) DER WOHNGEBÄUDE IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE ZU ERFOLGEN.

# TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- 7.12 **GESTALTUNG UND PFLEGE VON GRÜNFLÄCHEN**  
SOWEIT MÖGLICH SOLLTE FÜR SÄMTLICHE BAUM - UND STRAUCHPFLANZUNGEN AUTOCHTHONES, D.H. AUS DEM NATURRAUM BAYERISCHER WALD STAMMENDES PFLANZGUT VERWENDET WERDEN.
- GRÜNFLÄCHEN** SOLLEN MÖGLICHSIT VIELFÄLTIG UND ARTENREICH GESTALTET WERDEN, EMPFOHLEN WIRD:
- ANLAGE VON GEMÜSE-/ BAUERNGÄRTEN
  - EINSATZ VON KLETTERPFLANZEN SOWIE OBST - WEINSPALIEREN ZUR FASSADENBEGRÜNUNG
  - DIE ANLAGE VON ARTENREICHEN WIESEN
  - UNGENUTZTE RAND UND RESTFLÄCHEN SOLLEN DER SPONTANBEGRÜNUNG ÜBERLASSEN WERDEN
  - FLÄCHIGE PFLANZUNGEN MIT BODENDECKERN SIND ZU VERMEIDEN
- DIE **PFLEGE** SOLL EXTENSIV ERFOLGEN
- KEINE VERWENDUNG VON MINERALDÜNGER
  - KEIN EINSATZ VON HERBIZIDEN, PESTIZIDEN UND FUNGHIZIDEN
  - BEI WIESEN : EIN-BIS ZWEIMALIGE MAHD IM JAHR
  - BEI FLÄCHEN MIT SPONTANBEGRÜNUNG : MAHD ALLE 2-5 JAHRE
- 7.13 **KOMPOSTIERUNG**  
GARTENABFÄLLE UND SONSTIGER KOMPOSTIERBARER ABFALL SOLLEN AUF DEM PRIVATGRUNDSTÜCK KOMPOSTIERT WERDEN. (PUNKT 8.6)
- 7.14 **BAUBIOLOGIE**  
DIE BAUWERBER WERDEN DARAUFG HINGEWIESEN, DASS IM INTERESSE EINER ÖKOLOGISCH VERANTWORTUNGSVOLLEN BAUPLANUNG UND - AUSFÜHRUNG AUF SOLCHE BAUMATERIALIEN WEITGEHEND VERZICHTET WERDEN SOLLTE,
- DIE BEKANNTERMASSEN ODER POTENTIELL GESUNDHEITSSCHÄDLICH SIND,
  - DIE NICHT IN ENERGIE-, RESSOURCEN -, BZW. UMWELTSCHONENDEN HERSTELLUNGSVERFAHREN GEFERTIGT WERDEN KÖNNEN,
  - ODER BEI DEREN ENTSORGUNG SCHLECHT ODER GAR NICHT WIEDER- VERWERTBARE ABFALLPRODUKTE ANFALLEN.
- 7.15 **HÜLLRECYCLING**  
DIE BAUWERBER WERDEN DAZU ANGEHALTEN. AUCH SCHON WÄHREND DER BAUPHASE , ANFALLENDE ABFALLPRODUKTE ZU SORTIEREN UND DEM RECYCLINGVERFAHREN ZUZUFÜHREN.
- 7.16 **REGENWASSERNUTZUNG**  
DACH - UND OBERFLÄCHENWASSER SOLL GESAMMELT UND ALS BRAUCHWASSER VERWENDET (Z.B. GARTENBEWÄSSERUNG , WC -SPÜLUNG) ODER MÖGLICHSIT AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK VERSICKERT WERDEN.
- 7.17 **BODENFUNDE**  
WENN BEI ERDARBEITEN GEGENSTÄNDE, WIE KNOCHEN -, METALL - ODER KERAMIKTEILE , GEFUNDEN WERDEN, IST VOM BAUHERRN BZW. DEN BAUAUSZUFÜHRENDEN FIRMEN SOFORT DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ODER DAS LANDRATSAMT ZU VERSTÄNDIGEN.

# C BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

( § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT ART. 98 ABS. 3 BAUBO )

## 8. FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

### 8.1 HAUPTGEBÄUDE

#### 8.1.1 BAUKÖRPER

- a) DOPPELHAUSTYPEN MIT VORGESETZTEN BALKONEN ODER LOGGIEN
- b) REIHEN-EINFAMILIENHÄUSER MIT VORGESETZTEN BALKONEN ODER LOGGIEN  
STUFENWEISER VERSATZ DER EINZELNEN HAUSEINHEITEN UM CA. 50cm
- c) SPÄNNERTYPEN MIT ZURÜCKGESETZTEM DACHGESCHOSS.  
WINKELFÖRMIG ANGEORDNETE ANLAGE MIT ABGESETZTEN BAUTEILEN

8.1.2 **DACHFORM UND DACHDECKUNG** : SATTELDACH BZW. ZELTDACH WIE IM PLAN FESTGELEGT: DN S.PTK.3.1.10; FÜR FLACHGENEIGTE DÄCHER (BIS MAX.15°) IST EINE BLECHEINDECKUNG (TITANZINK IN SEINER NATÜRLICHEN FARBGBE.) VORGESEHEN. STEILDÄCHER (26°- 30°) SIND MIT ZIEGEL ODER ZIEGELÄHNLICHEM MATERIAL IN EINHEITLICHEM FARBTON EINZUDECKEN. NEBENGEBÄUDE MIT LEICHTEN BEDACHUNGEN. NACH MÖGLICHKEIT SOLL DER BAUKÖRPER AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN RAUM ZUGEWANDTEN DACHFLÄCHE VON SOLARZELLEN, SATELLITENANTENNEN O. SONSTIGEN AUFBAUTEN FREIGEHALTEN BLEIBEN.

8.1.3 LIEGENDE **DACHFENSTER** (DACHFLÄCHENFENSTER) SIND NICHT ZULÄSSIG. **GAUBEN** SIND IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU UNZULÄSSIG. BEI REIHEN- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG SIND NUR SATTELDACHGAUBEN ZULÄSSIG IM DEUTLICH STEHENDEN FORMAT ( 1:1.66 ). MAX.1 GAUBE PRO DACHFLÄCHE UND GEBÄUDE-ABSCHNITT UND NUR BEI 30° DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES.

#### 8.1.4 DACHÜBERSTÄNDE

BEI ZELTDÄCHERN, SATTELDACHAUSFÜHRUNG BEI REIHEN- UND DOPPELHÄUSERN SOWIE BEI ANBAUTEN IST KEIN DACHÜBERSTAND ERLAUBT. BEI DEN ZURÜCKGESETZTEN DACHGESCHOSSEN IST EIN ÜBERSTAND BIS ZUR DARUNTERLIEGENDEN GEBÄUDEKANTE MÖGLICH. AUF SCHLANKE TRAUFAUSBILDUNG IST ZU ACHTEN. ATTIKAAUFBAUTEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

8.1.5 **SOCKEL** ZULÄSSIG NUR ALS GEPUTZTE SOCKEL, DIE IN STRUKTUR UND FARBE OHNE ABSATZ WIE DER GEBÄUDEWANDPUTZ AUSZUFÜHREN SIND.

8.1.6 **WANDOBERFLÄCHE** : VERPUTZTE WANDFLÄCHEN ALS GLATTPUTZE, ANSTRICHE SIND IN PASTELL O. WEISS AUSZUFÜHREN. GROSSFLÄCH. WANDVERKLEIDUNGEN AUS ZEMENTFASERPLATTEN, PLASTIK, METALL ODER BETON SIND UNZULÄSSIG

8.1.7 **WANDÖFFNUNGEN**: FENSTER UND TÜREN SIND ALS STEHENDE RECHTECKFORMATE AUSZUBILDEN. FENSTER UND TÜRELEMENTE DÜRFEN NICHT MITEINANDER VERBUNDEN WERDEN. UNTERSCHIEDL. FENSTERFORMATE SOLLTEN GLEICHGENEIGTE DIAGONALEN AUFWEISEN. SEGMENTBÖGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

#### 8.1.8 BALKONE

DER BALKON SOLLTE ALS EIGENSTÄNDIGES GESTALTUNGSELEMENT MIT DACH, Z.B. ALS ABGESETZTER PULTANBAU DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEGLIEDERT WERDEN. ALS BRÜSTUNGEN SIND LEICHTE, TRANSPARENTE KONSTRUKTIONEN ZU WÄHLEN.

8.1.9 ANBAUTEILE WIE **VORDÄCHER, BALKONE, WINTERGÄRTEN UND ZWERCHGIEBEL SOWIE ZWERCHHÄUSER** SIND GENERELL (AUCH BEI EINER ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN) ZULÄSSIG, JEDOCH NUR BIS ZU EINER GESAMTTIEFE VON 1,5m.

### 8.2 NEBENGEBÄUDE

8.2.1 ZUGELASSEN SIND NEBENGEBÄUDE (Z.B. WINTERGÄRTEN) INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN BAUGRENZEN. AUSSERHALB DER BAUGRENZEN SIND WEITERE NEBENGEBÄUDE, ALS ANBAUTEN ZUR GARAGE ERLAUBT.

8.2.2 **DACHFORM** ALS PULTGEBÄUDE, DIE AN DAS HAUPTGEBÄUDE ANGESETZT WERDEN. ALS SATTELDACH, WENN ES SICH UM FREISTEHENDE GEBÄUDE HANDELT.

8.2.3 DIE **DACHNEIGUNG** SOLLTE DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEGLEICHEN WERDEN.

8.2.4 ALS **DACHEINDECKUNG** IST BLECH ODER ZIEGELMATERIAL ZULÄSSIG.

8.2.5 **AUSSENNÄNDE**: AUSFÜHRUNGSMÖGLICHKEITEN WIE IN PKT. 9.1.6; IN MASSIVBAUWEISE SOLLTEN BETONSTEINE VERWENDET WERDEN. IN HOLZSTÄNDERKONSTRUKTIONEN VERKLEIDUNG ALS ÜBERLUKTE LEISTENSCHALUNG.



8.3

### STRASSENBELEUCHTUNG



EINFACHE SCHIRMLEUCHTE ALS WANDARM ODER MASTLEUCHTE. DIE VORGEGEBENEN STANDORTE SIND NACH MÖGLICHKEIT EINZUHALTEN. EINE DETAILIERTE ABSTIMMUNG MIT DER OBAG IST BEI DER STRASSENPROJEKT. VORZUNEHMEN.

8.4

### EINFRIEDUNGEN

ZWISCHEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND ABZÄUNUNGEN MÖGLICH, ANSONSTEN AUSGESCHLOSSEN. PERGOLEN ODER RANKGERÜSTE, DIE EINER ZONIERUNG DIENEN, KÖNNEN JEDOCH AUSGEFÜHRT WERDEN. SICHTBARE SOCKEL UND FUNDAMENTE SIND NICHT ZULÄSSIG.

8.5

### AUSSENWERBUNGEN

GEMÄSS ART.13 BAYBO: WERBEANLAGEN ALS EIGENE BAULICHE ANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG. MIT DEM GEBÄUDE ODER BAUTEILEN FESTVERBUNDENE EINRICHTUNGEN SIND NUR ALS SCHILDER MIT EINER GRÖSSE VON MAXIMAL 0,1 qm ZULÄSSIG. LEUCHTTAFELN, SOWIE EINE HÄUFUNG VON WERBEANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG. WERBEANLAGEN AUF DACHFLÄCHEN SIND EBENSO NICHT MÖGLICH.

8.6

### ABFALLBESEITIGUNG

BEHÄLTERSTELLPLÄTZE ZUM SORTIEREN VON VERSCHIEDENSTEM HAUSMÜLL SIND IM WOHNHAUS/NEBENGEBÄUDE/TIEFGARAGE PLANERISCH NACHZUWEISEN. FREISTEHENDE MÜLLTONNENBOXEN UND EINSTELLHÄUSCHEN SIND UNZULÄSSIG.

8.7

### KOMPOSTIERUNG

GARTENABFÄLLE UND SONSTIGER KOMPOSTIERBARER ABFALL SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN ZU KOMPOSTIEREN. BEI EIGENTÜMERWOHNANLAGEN SIND ENTSPRECHENDE STANDORTE AUSZUWEISEN. ZUR ÜBERMÄSSIGEN GERUCHSVERMEIDUNG SIND BEI WOHNANLAGEN MEHRERE AUSEINANDERGELEGENDE KOMPOSTIERSTELLEN VORZUSEHEN. FESTGESETZT WERDEN 1 KOMPOSTHAUFEN BEI BIS ZU MAX.5 WOHNEINHEITEN. DER ABSTAND ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE MUSS MIND. 2,0m BETRAGEN. DER EIGENTÜMER IST ZUR ORDNUNGSGEMÄSSEN HANDHABUNG DER KOMPOSTIERUNG VERPFLICHTET. EINER GERUCHSBILDUNG UND UNSACHGEMÄSSEN ABLAGERUNG SOLL DAMIT VORGEBEUGT WERDEN.

8.8

### REGENWASSERSPEICHER FÜR DACHWASSER

EMPFOHLEN WIRD DAS OBERFLÄCHENWASSER AUS DER DACHENTWÄSSERUNG IN DEN REGENRÜCKHALTETEICH EINZULEITEN UM DIE ÖFFENTL. KANALISATION ZU ENTLASTEN.

8.9

### ALTLASTEN

AUF DER FL.NR.499/2 DEM EHEMALIGE ROHDE-GRUNDSTÜCK WURDE FRÜHER EINE SCHROTT- UND ALTPAPIERHANDLUNG BETRIEBEN. ZUR BELASTUNG DER AUSSENFLÄCHEN LIEGT BEREITS DAS GUTACHTEN DES IFB a.DEGGENDORF VOR. VOR ABRUCH DER GEBÄUDE SIND DIESE UND DIE EINRICHTUNGEN (INSBESONDERTE ABWASSERLEITUNGEN USW.) DURCH EIN, AUF DEM GEBIET DER ALTASTENERKUNDUNG ERFAHRENES ING-BÜRO ZU BEURTEILEN. BEI ERDBAUMASSNAHMEN IST AUSSERDEM EINE SACHKUNDIGE PERSON DES o.a. ING-BÜROS BEIZUZIEHEN. ÜBER DIE MASSNAHMEN IST JEWEILS EIN BERICHT ZU FERTIGEN. EIN ABDRUCK DES BERICHTES IST DEM MARKT METTEN ZUR VERFÜGUNG ZU STELLEN. VORBEHALTLICH, DASS KEINERLEI ALTLASTEN WEDER IN DER BESTEHENDEN GEBÄUDESUBSTANZ NOCH IM BODEN EINGELAGERT SIND, KANN EIN BAUBEGINN ERFOLGEN. TRETEN BEI ABRUCH- UND ERDARBEITEN ERKENNBAR BELASTETES MATERIAL ZUTAGE, IST DIES SEPARAT ZU LAGERN UND EINE GEORDNETE ENTSORGUNG ZU VERANLASSEN. SÄMTLICHE KOSTEN HIERFÜR TRÄGT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER. SCHADENSERSATZFORDERUNGEN GEGENÜBER DER MARKTGEMEINE KÖNNEN NICHT GELTEND GEMACHT WERDEN. BETREFFEND BAHNANLAGE LIEGT EIN BERICHT DER URANIA / HAMBURG VOR. HIERIN WIRD JEDOCH DAVON AUSGEGANGEN, DASS KEIRLEI RESTMENGEN DER VON 1980-1990 VERWENDETEN SPRITZMITTEL IM BODEN VORHANDEN SIND.

# D HINWEISE U. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

## 9.1 ZUSÄTZL. HINWEISE z. d. PLANZEICHEN

--- --- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
 ..... VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
 324.55 HÖHENKOTE über NN.  
 (14) PARZELLENUMMER

## 9.2 PLANGRUNDLAGE

DIE ANGEGEBENE GRENZEN WURDEN VON PLÄNEN DES VERMESSUNGSAMTES ÜBERNOMMEN. AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE UND BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WEDER AUS KARTENGRUNDLAGE NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ABGELEITET WERDEN. DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH DER BayBO IN IHRER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG; SOWEIT AUF EINER BAULINIE GEBAUT WERDEN MUSS, ENTFALLEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN.

## 9.3 LÄRMEMISSION

AUF DER FL.NR.500/8 STEHT DIE EVANGELISCHE KIRCHE MIT EINEM FREISTEHENDEN GLOCKENTURM. SOFERN DURCH DAS KIRCHENGELÄUT LÄRMBELÄSTIGUNGEN AUFTRETEN BESTEHT SEITENS DER ANWOHNER EINE DULDUNGSPFLICHT. EBENSO ZU DULDEN IST DIE LÄRMBEEINTRÄCHTIGUNG BEIM EINSATZ VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN MASCHINEN AUF DEN ANGRENZENDEN NUTZFLÄCHEN.

## 9.4 HINWEISE ZU WEITEREN BEEINTRÄCHTIGUNGEN AUF DAS BAUGEBIET

ES IST ZU ERWARTEN, DASS VON DEN ANLIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN ZEITWEILIG FOLGENDE IMMISSIONEN AUSGEHEN:  
**GERUCHSIMMISSION** BEIM AUSBRINGEN VON STALLMIST, JAUCHE UND GÜLLE SOWIE BEIM EINSATZ VON PFLANZENSCHUTZMITTELN  
**STAUBIMMISSIONEN** DURCH MÄHDRESCHEN, AUSBRINGEN VON KALKDÜNGER, BODENBEARBEITUNG BEI TROCKENER WITTERUNG  
**FÜR DIE ANGEZEIGTEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN ZU DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN EMISSIONEN BESTEHT DULDUNGSPFLICHT**

## 9.5 ENERGIEVERSORGUNG / HEIZUNG / ENERGIEEINSPARUNG

UMWELTSCHONENDER UND SPARSAMER VERBRAUCH VON ENERGIE IST GEFORDERT. MÖGLICHKEITEN ZUR AKTIVEN U. PASSIVEN ENERGIEGEGWINNUNG SOLLTEN MIT EINGEPLANT UND FÜR EINE KÜNFTIGE REALISIERUNG VORGESEHEN WERDEN. ZUR VERRINGERUNG VON WÄRMEVERLUSTEN WIRD EMPFOHLEN PUFFERZONEN VORZUSEHEN. z.B. WINTERGÄRTEN IM SÜDEN; SCHUPPEN/WERKRÄUME IM NORDEN. AUF EINE ANORDNUNG DER WOHNÄRÄUME ENTSPRECHEND DER NATÜRL. WÄRMEHIERARCHIE IST ZU ACHTEN. ENERGIEEINSPARUNG KÖNNTE DURCH VERRINGERUNG DER ÖFFNUNGSFLÄCHEN NACH NORDEN u. DURCH TEMPORÄR. WÄRMESCHUTZ z.B. BEI FENSTER MIT ZUSÄTZL. AUSHÄNGBAREN WINTERFENSTER PASSIEREN.

## 9.6 GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE / HANG- u. WILD ABFLIEBENDES WASSER

WEGEN DER ÖRTLICH VORLIEGENDEN HANGLAGE IST MIT WILD ABFLIESSENDEM WASSER ZU RECHNEN. DIESBEZÜGLICH WIRD AUF ART.63 BayWG HINGEWIESEN. BEREICHE MIT DRÜCKENDEM WASSER LIEGEN NICHT VOR. NÄHERE AUSKÜNFTE ZU DEN GRUNDWASSERVERHÄLTNISSEN ERTEILT DIE MARKTGEMEINDE METTEN.

## 9.7 SPIELPLATZ FÜR WOHNANLAGEN

DIESBEZÜGLICH IST BEI DER ERRICHTUNG VON PRIV. KINDERSPIELPLÄTZEN DIE DIN 18034 EINZUHALTEN.

FÜLLSCHEMA  
 d. NUTZUNGS-  
 SCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
ART DER BAUWEISE	
DACH-FORM	DACH-NEIGUNG
TRAUFHÖHE max.	
MASS BEI ZURÜCKVERSETZTEM DACHGESCHOSS GEBÄUDEBREITE max.	

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 06. OKTOBER 1992 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 08. OKTOBER 1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

METTEN, DEN



18. Mai 1995  
Markt Metten  
*[Signature]*  
SCHMID 1. BÜRGERMEISTER

2. BÜRGERBETEILIGUNG

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 30. AUGUST 95 HAT IN DER ZEIT VOM 27. SEPTEMBER 94 BIS 28. OKTOBER 94 STATTGEFUNDEN.

METTEN, DEN



18. Mai 1995  
Markt Metten  
*[Signature]*  
SCHMID 1. BÜRGERMEISTER

3. AUSLEGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 24. JANUAR 1995 WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 21. FEBRUAR BIS 24. MÄRZ 1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

METTEN, DEN



18. Mai 1995  
Markt Metten  
*[Signature]*  
SCHMID 1. BÜRGERMEISTER

4. SATZUNG

DIE GEMEINDE METTEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 09.MAI 95 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS §10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 09.MAI 95 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

METTEN, DEN

18. Mai 1995

Markt Metten



SCHMID 1. BÜRGERMEISTER

5. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES

DAS LANDRATSAMT DEG HAT MIT SCHREIBEN VOM 02.08.95..... AZ. 40.6102/95 GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB ERKLÄRT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.

Deegendorf..... DEN 04.08.95. DATUM



Schneider  
Oberregierungsrat

6. INKRAFTTRETEN

DER ANGEZEIGTE UND VOM LANDRATSAMT DEG. NICHT BEANSTANDETE BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 21. Aug. 1995 GEMÄSS § 12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS METTEN ZI.NR. 5..... ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT D. BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT.

AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 und SATZ 2 SOWIE ABS. 4 BAUGB UND DIE §§ 214 UND 215 BAUGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

METTEN, DEN

21. Aug. 1995



SCHMID 1. BÜRGERMEISTER

F P R Ä A M B E L

B E B A U U N G S P L A N  
M E T T E N  
M A R K T M E T T E N  
L A N D K R E I S D E G G E N D O R F

AUFGRUND DES § 2 ABS. 1 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES  
IN VERBINDUNG MIT ART. 23 ff DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN  
FREISTAAT BAYERN, ART. 91 BayBo ERLÄSST DER GEMEINDERAT  
FOLGENDE

S A T Z U N G

§ 1

DER BEBAUUNGSPLAN *„Am Klotner“*  
IN DER FASSUNG VOM *09.05.1995* IST BESCHLOSSEN.

§ 2

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES - PLANZEICHNUNG UND  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
WERDEN MIT BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVER-  
FAHRENS UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG RECHTSVERBINDLICH.

Metten

DEN

21. Aug. 1995

*[Signature]*  
Bürgermeister



AUFGESTELLT HENGERSBERG, 06.09.93

GEÄNDERT HENGERSBERG, 02.03.94

GEÄNDERT HENGERSBERG, 30.08.94

GEÄNDERT HENGERSBERG, 25.01.95

GEÄNDERT HENGERSBERG, 14.02.95

GEÄNDERT HENGERSBERG, 09.05.95

A R C H I T E K T E N  
K U R Z + P A R T N E R  
S I M O N B R E U S T R A S S E 7  
9 4 4 9 1 H E N G E R S B E R G

**BEBAUUNGSPLAN METTEN " AM KRANER "**

**ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ZU DEN WEGE - u. VERKEHRSFLÄCHEN**

NICHT AUFGEFÜHRT SIND DIE KOSTEN FÜR TIEFBAUARBEITEN VON KANAL u. STROM SOWIE  
KOSTEN FÜR BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN (siehe hierzu gesonderte AUFSTELLUNG)

TG-ZUFAHRT SPÄNNERTYP ( 6,25 X 5,0 )	93,8 qm	priv. MASSNAHME	-----
KIRCHPLATZ - ZUFAHRT FAHRERSCHLIESSUNG ( (35,0 X 3,5) + (18,0 X 12,0) + (15,0) )	398,5 qm	85,00 DM	33.872,50 DM
KIRCHPLATZ - GEHWEG ( 80,0 X )	120,0 qm	65,00 DM	7.800,00 DM
KIRCHPLATZ - TERRASSIERUNG ( 25,0 X )	100,0 lfm	75,00 DM	7.500,00 DM
KIRCHPLATZ - AUFFPLASTERUNG ( (7,5 X 7,5 X 3,14 / 2) + (4,0 X ) )	158,3 qm	135,00 DM	21.370,50 DM
ZUFAHRT REIHENHÄUSER ( 75,0 X )	262,5 qm	85,00 DM	22.312,50 DM
RUNDWEG REIHENHÄUSER / BLOCKBEBAU ( 145,0 X )	362,5 qm	priv. MASSNAHME	-----
STELLPLÄTZE REIHENHÄUSER / BLOCKBEBAU ( 54,5 X : )	125,4 qm	45,00 DM	5.640,75 DM
FUSS- u. RADWEG BAHNDAMM - KINDERSPIELPLATZ ( (115,0 X 2,0) + (79,0 X 1,5) + (55,0) )	486,0 qm	35,00 DM	17.010,00 DM
FLÄCHE AM KINDERSPIELPLATZ	289,0 qm	15,00 DM	4.335,00 DM
SPIELGERÄTE		PAUSCHAL	30.000,00 DM
DOPPELHÄUSER HOHLWEG OST / GESCHOTTERT ( 82,0 X : )	303,6 qm	45,00 DM	13.662,00 DM
DOPPELHÄUSER HOHLWEG WEST / SCHOTTER ( (70,0 X 2,0) + (31,0 X 2, ) )	202,0 qm	45,00 DM	9.090,00 DM
DOPPELHÄUSER HOHLWEG WEST / TEERDECKE ( (28,0 X 3,5) + (8,5 X 5,1) )	140,5 qm	85,00 DM	11942,5
FUSS- u. RADWEG AM REGENRÜCKHALTETEICH ( 52,0 X : )	78,0 qm	45,00 DM	3.510,00 DM
RAMENAUFANG FUSS- u. RADWEG	2 ST	1.800,00 DM	3.600,00 DM
FUSSWEGE AN DER WOHNBEBAUUNG ( (2,0 X 81,0) + (1,5 X 65) )	265,5 qm	45,00 DM	11.947,50 DM
BRESLAUER-STRASSE / TEERDECKE ( 60,0 X : )	300,0 qm	75,00 DM	22.500,00 DM
BRÜCKE über offenem graben	2 ST	2.400,00 DM	4.800,00 DM
GEH- UND RADWEG EGGERSTRASSE ( 42,0 X : )	63,0 qm	45,00 DM	2.835,00 DM
PARKSTÄNDE AN DER EGGERSTRASSE ( 46,0 X : )	138,0 qm	45,00 DM	6.210,00 DM
KUNSTOBJEKT " AM KRANER"			10.000 DM
PAVILLON AM KINDERSPIEL- u. KIRCHPLATZ	2 St	4.500,00 DM	9.000,00 DM
FAHRRADSTÄNDER	1 St	PAUSCHAL	600,00 DM
PARKBÄNKE mit ABFALLKÖRBE	5,0 St	400,00 DM	2.000,00 DM
STRASSENBELEUCHTUNG	38,0 St	1.450,00 DM	55.100,00 DM
RECYCLINGKONTAINER GESTALTUNG			2.000,00 DM
ERSCHLIESSUNG WASSER / ABWASSER	GESONDERTE	PROJEKTIERUNG	-----
ERSCHLIESSUNG STROM / TEL / KK	GESONDERTE	PROJEKTIERUNG	-----
UMSETZUNG DER GRUNPLAN. FESTSETZUNGEN	GESONDERTE	PROJEKTIERUNG	-----
<b>GESAMT</b>			<b>313.638,25 DM</b>
ANTEIL/qm bei einer GESAMTFLÄCHE von		24504,90 qm	12,96 DM
ANTEIL/qm bei PRIV.GRUNDSTÜCKE bei		13220,85 qm	59,39 DM

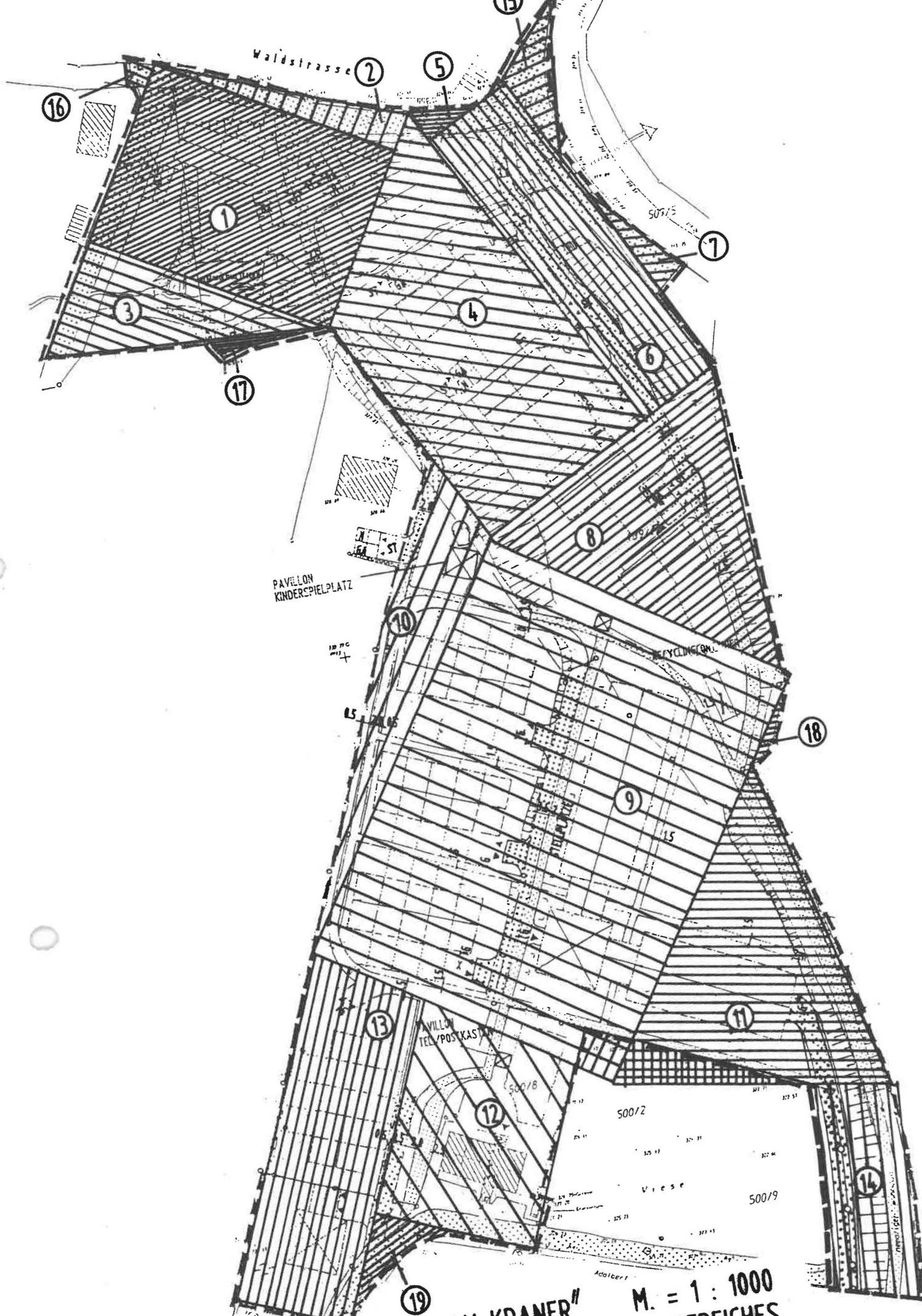
I BEBAUUNGSDICHTE ANZAHL DER WOHN-EINHEITENSFLÄCHEN

GRUNDSTÜCK	GRUNDRIßTYP	WOHN-EINHEITEN / GEBÄUDE EINWOHNER / WOHN-EINHEIT	ZAHL DER EINWOHNER
NORD	FREISTEH. DOPPELHÄUSER E + 1	6 GEBÄUDE 2 WO / GEBÄUDE 3,5 EINWOHNER/WO * 12 HÄUSER	= 42 EINWO
WEST WOHN- BAÜG.	REIHEN- HAUSTYP E + 1	4 GEBÄUDE 5 WO / GEBÄUDE 3,5 EINWOHNER/WO * 20 HÄUSER	= 70 EINWO
BLOCK- BAU	PUNKTHAUS HAUSTYP E + 1 + D	1 GEBÄUDE 2 WO / 2 ET 1 WO / DG ----- 5 WO * 2,5 EINWO/WO	= 12 EINWO
OST-WEST BLOCK- BAU	3-SPÄNNER HAUSTYP E + 1 + D	1 GEBÄUDE 9 WO / 2 ET 3 WO / DG ----- 21 WO * 2,5 EINWO/WO	= 53 EINWO
NORD-SÜD BLOCK- BAU	2-SPÄNNER HAUSTYP E + 1 + D	1 GEBÄUDE 6 WO / 2 ET 3 WO / DG ----- 15 WO * 2,5 EINWO/WO	= 38 EINWO
BLOCK- BAU	VERBIND-BAU HAUSTYP II EG DURCHGANG	2 GEBÄUDE 1 APPARTEMENTS / DG ----- 2 WO * 2 EINWO/WO	= 4 EINWO
75 WOHNUNGEN			219 EINWO

aufgestellt Hengersberg, den 07.09.94

I		BEBAUUNGSPLAN METTEN "AM KRANER"		ARCHITEKTEN KURZ + PARTNER SIMON BREU Str. 7 94491 HENGERSBERG Tel. 09901 7171	
BERECHNUNG DES GESAMTEN GELTUNGSBEREICHES					
PARZ. NR.	BERECHNUNGSANSATZ				GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
	[m]	[m]	[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]
1	42,00	x	56,00		2.352,00
2	57,00	x	11,00	/ 2	313,50
3	28,00	x	56,00	/ 2	784,00
4	70,00	x	42,00		2.940,00
5	13,00	x	6,00	/ 2	39,00
6	20,00	x	76,00		1.520,00
7	25,00	x	7,00	/ 2	87,50
8	68,00	x	55,00	/ 2	1.870,00
9	98,00	x	71,00		
	-	10,00	x	10,00	6.858,00
10	110,00	x	19,00	/ 2	1.045,00
11	61,00	x	70,00	/ 2	
	-	9,00	x	40,00	1.955,00
12	44,00	x	36,00		1.584,00
13	75,00	x	26,00		1.950,00
14	18,00	x	46,00		828,00
15	32,00	x	10,00	/ 2	160,00
16	4,00	x	5,00		20,00
17	24,00	x	3,00	/ 2	36,00
18	16,00	x	2,00	/ 2	32,00
19	10,00	x	26,00	/ 2	130,00
<b>G E S A M T F L Ä C H E</b> (Ohne Kuhr)					<b>24.504,00</b>





BEBAUUNGSPLAN METTEN „AM KRANER“ M. = 1 : 1000  
 PLATT 7118 BERECHNUNG DES GELTUNGSBEREICHES

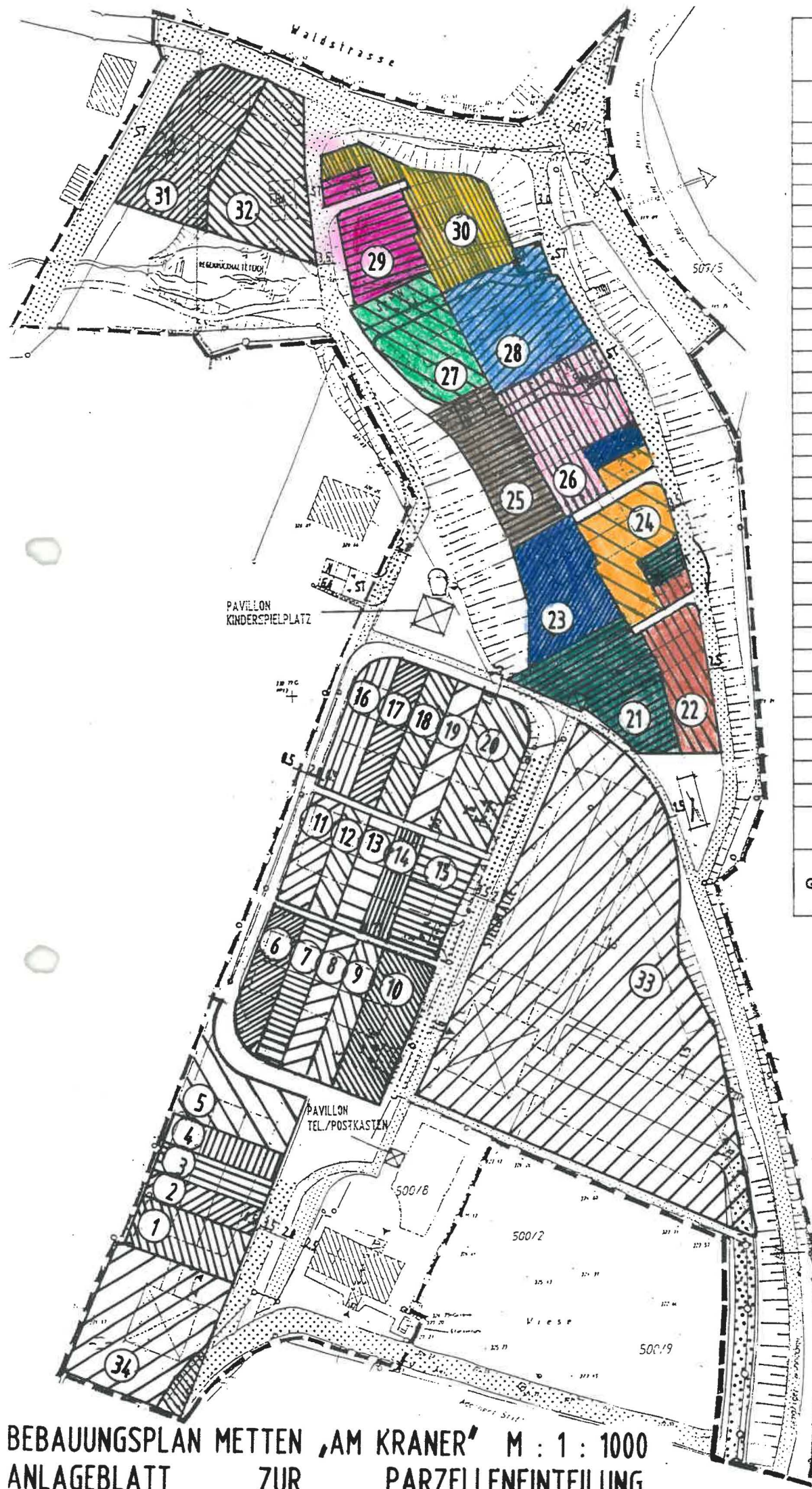
BEBAUUNGSPLAN METTEN "AM KRANER"		ARCHITEKTEN KURZ + PARTNER SIMON BREU Str. 7 94491 HENGENSBERG Tel. 09901 7171
II	BERECHNUNG DER ÖFFENTLICHEN UND HALBÖFFENTLICHEN FLÄCHEN	
PARZ. NR.	BERECHNUNGSANSATZ [m] [m] [m] [m]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE [m <sup>2</sup> ]
1	ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE SCHÜTZENSWERTE GRÜNZONE  36,00 x 8,00 / 2 = 144,00 6,00 x 16,00 / 2 = 48,00 6,00 x 16,00 / 2 = 48,00 9,00 x 22,00 / 2 = 99,00 49,00 x 10,00 / 2 = 245,00 26,00 x 5,00 / 2 = 65,00 12,00 x 35,00 / 2 = 210,00 12,00 x 60,00 / 2 = 360,00 36,00 x 14,00 = 504,00 8,00 x 15,00 = 120,00 2,50 x 15,00 = 37,50	= 1.880,50
2	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ALS NUTZGRÜNFLÄCHE  16,00 x 26,00 / 2 = 208,00 16,00 x 5,00 / 2 = 40,00 21,00 x 42,00 - 1,50 x 52,00 - 9,00 x 27,00 = 561,00 21,00 x 36,00 / 2 = 378,00 15,00 x 6,00 = 90,00 17,00 x 13,00 / 2 = 221,00	= 1.498,00
3	STRASSENBEGLEITGRÜN  25,00 x 9,00 / 2 = 112,50 38,00 x 1,50 = 57,00 37,00 x 1,50 = 55,50 148,00 x 1,50 = 222,00 32,00 x 2,50 = 80,00 20,00 x 1,50 = 30,00 17,00 x 1,50 = 25,50 83,00 x 1,50 = 124,50 56,00 x 1,00 = 56,00 56,00 x 1,50 = 84,00 53,00 x 1,00 = 53,00 19,00 x 1,50 = 28,50 3,00 x 10,00 / 2 = 15,00 26,00 x 4,00 = 104,00 76,00 x 1,50 = 114,00 42,00 x 3,00 = 126,00 114,00 x 4,00 = 456,00 22,00 x 1,50 = 33,00	= 1.776,50
4	REGENRÜCKHALTETEICH  9,00 x 27,00 = 243,00	= 243,00
<b>G E S A M T F L Ä C H E</b>		<b>5.398,00</b>

III	BEBAUUNGSPLAN METTEN "AM KRANER"  BERECHNUNG DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN	ARCHITECTEN KURZ + PARTNER SIMON BREU Str. 7 94491 HENGERBERG Tel. 09901 7171
PARZ. NR.	BERECHNUNGSANSATZ [m]            [m]                            [m]            [m]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE [m <sup>2</sup> ]
1	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  93,00 x 5,00                            = 465,00 60,00 x 5,00                            = 300,00 35,00 x 3,50                            = 122,50 8,00 x 8,00 / 2                        = 32,00 120,00 x 5,00                            = 600,00 35,00 x 3,50                            = 122,50 23,00 x 3,50                            = 80,50 7,00 x 4,00 / 2                        = 14,00 19,00 x 13,00                            = 247,00 78,00 x 3,50                            = 273,00 6,50 x 5,00 x 3                        = 97,50                                    =	2.354,00
2	PRIVATE WEGEERSCHLISSUNG MIT ÖFFENTLICHEN NUTZUNGSRECHT  150,00 x 2,50                            = 375,00 65,00 x 4,50                            = 292,50                                    =	667,50
<b>G E S A M T F L Ä C H E</b>		<b>3.021,50</b>

BEBAUUNGSPLAN METTEN "AM KRANER"		ARCHITECTEN KURZ + PARTNER SIMON BREU Str. 7 94491 HENGENSBERG Tel. 09901 7171
IV	BERECHNUNG DER GESCHOTTERTEN FLÄCHEN	
PARZ. NR.	BERECHNUNGSANSATZ [m] [m] [m] [m]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE [m <sup>2</sup> ]
1	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  70,00 x 2,00 = 140,00 2,00 x 31,00 = 62,00 92,00 x 3,25 = 299,00 10,00 x 2,00 / 2 = 20,00 10,00 x 2,00 / 2 = 20,00	= 541,00
2	ÖFFENTLICHE FUSS- UND RADWEGE  1,50 x 79,00 = 118,50 2,00 x 115,00 = 230,00 1,50 x 10,00 = 15,00 2,00 x 60,00 = 120,00 1,50 x 69,00 = 103,50 2,00 x 81,00 = 162,00 2,50 x 52,00 = 130,00 1,50 x 52,00 = 78,00 42,00 x 1,50 = 63,00	= 1.020,00
3	ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE  2,30 x 54,50 = 125,35 46,00 x 3,00 = 138,00	= 263,35
<b>G E S A M T F L Ä C H E</b>		<b>1.824,35</b>

BEBAUUNGSPLAN METTEN "AM KRANER"		ARCHITECTEN KURZ + PARTNER SIMON BREU Str. 7 94491 HENGENSBERG Tel. 09901 7171
V	BERECHNUNG DER GEPLASTERTEN FLÄCHEN	
PARZ. NR.	BERECHNUNGSANSATZ [m] [m] [m] [m]	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE [m <sup>2</sup> ]
1	HALBÖFFENTLICHER KIRCHENVORPLATZ  28,00 x 8,50 = 238,00 6,00 x 3,00 = 18,00 18,00 x 18,00 = 324,00 29,00 x 18,00 = 522,00	= 846,00
<b>G E S A M T F L Ä C H E</b>		<b>846,00</b>

VI	BEBAUUNGSPLAN METTEN "AM KRANER"				ARCHITEKTEN
	BERECHNUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSPARZELLE				KURZ + PARTNER
					SIMON BREU Str. 7 94491 HENGERSBERG Tel. 09901 7171
PARZ. NR.	BERECHNUNGSANSATZ				GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
	[m]	[m]	[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]
1	24,00	x	10,00		240,00
2	24,00	x	6,50		156,00
3	24,00	x	6,50		156,00
4	24,00	x	6,50		156,00
5	12,00	x	24,00	+ 5,00 x 10,00	338,00
6	27,00	x	7,50		202,50
7	6,50	x	30,00		195,00
8	6,50	x	30,00		195,00
9	6,50	x	30,00		195,00
10	11,00	x	30,00		330,00
11	7,50	x	22,00		165,00
12	6,50	x	22,00		143,00
13	6,50	x	22,00		143,00
14	6,50	x	22,00		143,00
15	11,00	x	22,00		242,00
16	27,00	x	7,00		189,00
17	30,00	x	6,50		195,00
18	30,00	x	6,50		195,00
19	30,00	x	6,50		195,00
20	23,00	x	12,00		
	+	10,00	x	7,00	346,00
21	24,00	x	4,00		
	+	30,00	x	20,00 / 2	
	+	9,00	x	6,00	
	-	5,00	x	5,00	425,00
22	28,00	x	10,00	+ 7,50 x 6,00	325,00
23	12,00	x	6,00	+ 20,00 x 8,00 / 2	
	+	21,00	x	13,00 + 6,00 x 2,00	
	+	1,50	x	9,00 + 2,00 x 7,00	464,50
24	13,00	x	17,00		
	+	10,00	x	8,00 + 11,00 x 6,00	367,00
25	12,50	x	30,00		
	+	1,00	x	10,00	385,00
26	19,00	x	22,00	+ 10,00 x 9,00	508,00
27	13,50	x	27,00		364,50
28	22,50	x	22,00	+ 6,00 x 2,00 / 2	501,00
29	18,00	x	18,00	+ 11,00 x 6,00	
	+	2,00	x	12,00	414,00
30	7,50	x	5,00	+ 16,00 x 22,00	
	+	6,50	x	3,00 + 9,00 x 6,00	
	-	5,00	x	3,00 / 2	455,50
31	15,00	x	33,00		495,00
32	16,00	x	32,00		512,00
33	72,00	x	80,00 / 2	+ 63,00 x 11,00 / 2	
	+	6,50	x	14,00 / 2 + 42,00 x 6,50 / 2	
	-	2,30	x	54,50	3.283,15
34	27,00	x	24,00	- 3,00 x 15,50	601,50
<b>G E S A M T F L Ä C H E</b> (Ohne Kuhr)					<b>13.220,65</b>



PARZ. NR.	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE [m <sup>2</sup> ]
1	240,00
2	156,00
3	156,00
4	156,00
5	338,00
6	202,50
7	195,00
8	195,00
9	195,00
10	330,00
11	165,00
12	143,00
13	143,00
14	143,00
15	242,00
16	189,00
17	195,00
18	195,00
19	195,00
20	346,00
21	425,00
22	325,00
23	464,50
24	367,00
25	385,00
26	508,00
27	364,50
28	501,00
29	414,00
30	455,50
31	495,00
32	512,00
33	3.283,15
34	601,50
<b>GESAMT</b>	<b>13.220,65</b>

**BEBAUUNGSPLAN METTEN 'AM KRANER' M : 1 : 1000  
ANLAGEBLATT ZUR PARZELLENEINTEILUNG**

VII	<b>DEBAUUNGSPLAN    METTEN    "AM KRANER"</b>  <b>BERECHNUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNGEN</b>	<b>ARCHITEKTEN KURZ + PARTNER SIMON BREU    Str. 7 94491 HENGERBERG Tel. 09901 7171</b>
PARZ. NR.	<b>BERECHNUNGSANSATZ</b> [m]            [m]                            [m]            [m]	<b>GRUNDSTÜCKSGRÖSSE</b> [m <sup>2</sup> ]
1	<b>GEPFLASTERTE WEGE</b>  1,50 x 129,00                    = 193,50                    =	<b>193,50</b>
<b>G E S A M T F L Ä C H E</b>		<b>193,50</b>

ARCHITEKTEN  
KURZ + PARTNER  
SIMON BREU Str. 7  
94491 HENGERSBERG  
Tel. 09901 7171

**BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN METTEN "AM KRANER"**



# 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

---

GEMÄSS § 1 BauGB-MaßnahmenG WIRD MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES DEM DRINGENDEN WOHNRAUMBEDARF IN METTEN RECHNUNG GETRAGEN. AM 06.10.1992 HAT DER GEMEINDERAT METTEN BESCHLOSSEN FÜR DIE FLÄCHE ZWISCHEN DER WALDSTR.-UND DER A.-STIFTER-STRASSE EINEN QUALIFIZIERTEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. DER BEBAUUNGSPLAN WIRD "AM KRANER" BENANNT. ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND VERBINDL. VORGABEN FÜR DIE BAUL. UND SONSTIGE NUTZUNG DER FLÄCHEN IM BEZEICHNETEN GEBIET ZU SCHAFFEN. DIESE FESTSETZUNGEN BILDEN DIE GRUNDLAGE FÜR DIE BEURTEILUNG U. GENEHMIGUNG DER BAUGESUCHE, AUCH WÄHREND DER PLANAUFSTELLUNG. DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WIRD VON DER GEMEINDE IN EIGENER VERANTWORTUNG DURCHGEFÜHRT. DAS VERFAHREN SELBST IST IN DEN §§ 1 - 13 DES BauGB GEREGLT. DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG BEFASST SICH LEDIGLICH MIT DEN PLANUNGSTATSACHEN, SOWIE DEN PLANUNGSNOTWENDIGKEITEN.

---

## 2. TOPOGRAPHIE U. SIEDLUNGSSTRUKTUR

---

DER GELTUNGSBEREICH DES BAUGEBIETES GRENZT IM SÜDEN AN DEN BEBAUTEN ORTSKERN. NACH NORDEN BILDET ES DEN ORTSRAND. HIER BEGINNEN DIE BEWALDETEN VORBERGE DES BAYERISCHEN WALDES. SOMIT IST HIER EINER WEITEREN BAUL. ENTWICKLUNG EINE NATÜRLICHE GRENZE GESETZT. IM OSTEN BEGRENZT DIE EGGERSTRASSE (KREISSTRASSE DEG 3) SOWIE DER AUFGELEGENE BAHNDAMM DER BAHNLINIE DEGGENDORF- METTEN DAS PLANUNGSGEBIET. HIER BEFAND SICH FRÜHER DIE KRANVERLADESTELLE DES METTENER GRANITS. DAHER AUCH DER NAME DES BAUGEBIETS WIE ER IM VOLKSMUND "AM KRANER" BEZEICHNET WIRD. IM WESTEN SCHLIESSEN NACH EINEM CA. 60m BREITEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN WIESENSTREIFEN WOHNBAUSTRUKTUREN AUS DEN 50er JAHREN AN. EBENSO ÖSTLICH ÜBER DEM BAHNDAMM STEHEN WOHN-SIEDLUNGS-GEBÄUDE.

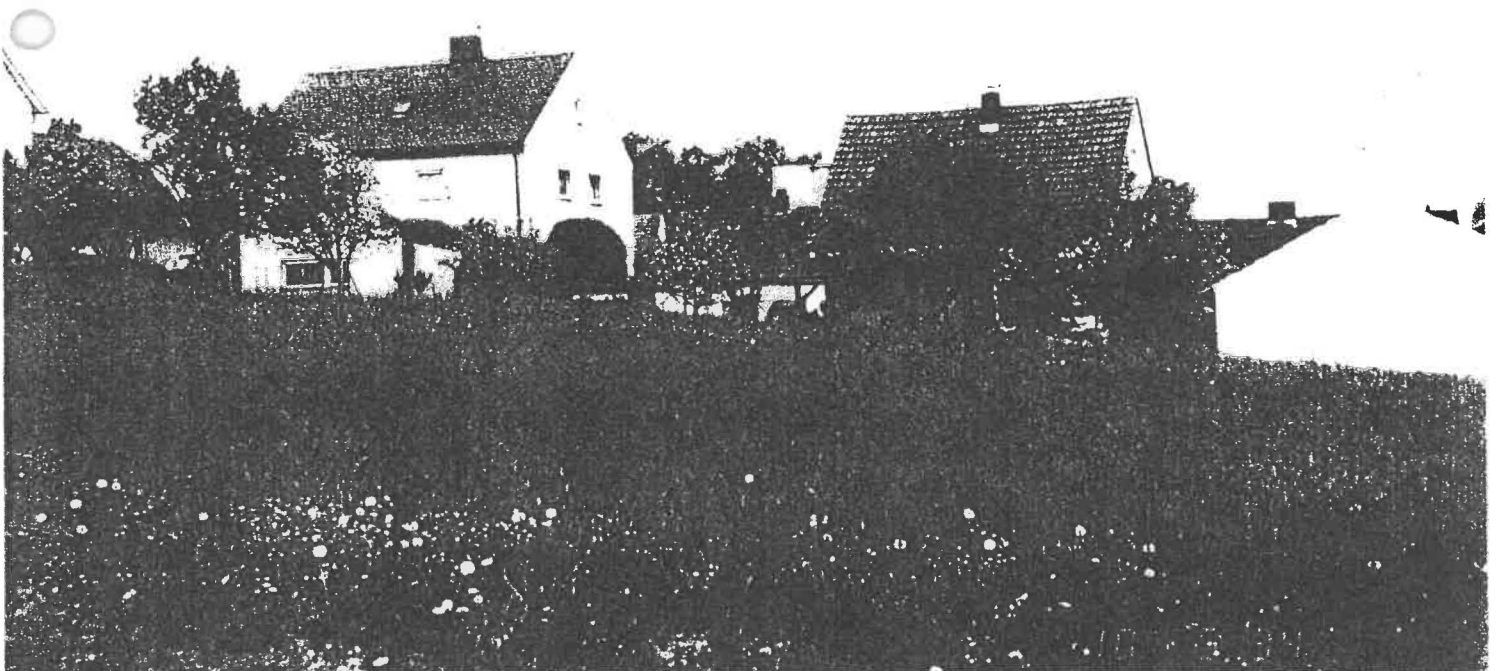


FOTO I

WOHNSIEDLUNGSBAU AUS 50er u. 60er JAHREN; WESTLICH DES GELTUNGSBEREICHES

ES LIEGT EINE INNERÖRTL. LÜCKENBEBAUUNG VOR. DAS GEBIET FÄLLT VON WEST NACH OST UM ca 10m. IM BEREICH DER FRÜHEREN GRANITVERLADESTELLE WURDE DAS GELÄNDE ABGEGRABEN UM EINEN WEITGEHENST GEEBNETEN ARBEITSBEREICH ZU SCHAFFEN. DIE SOMIT ENTSTANDENE BIS ZU 4m HOHE BÖSCHUNG BESITZT NUNMEHR EINEN SCHÜTZENSWERTEN BAUMBESTAND. ÜBER DER BÖSCHUNGSKANTE FÜHRT EIN GESCHOTTERTER WEG ZUR WOHNIEDLUNGSANLAGE. DIESE TYPISCHE ARBEITERSIEDLUNG AUS DEN 30er JAHREN BESTEHT AUS DREI GLEICHEN WOHNBÖCKEN. DIE GEBÄUDE 9x30m SIND ZWEIFLÜGELIG MIT KELLER ALS HALBES SOCKELGESCHOSS ÜBER TERRAIN. KENNZEICHNEND FÜR DEN BAUTYPUS IST DIE NORD-SÜD FIRSTAUSRICHTUNG, STEILDACH MIT BIBERSCHWANZDECKUNG, TRAUFAUSBILDUNG MIT AUFSCHIEBLING, ORTGANG u. TRAUFE OHNE DACHÜBERSTAND. ZUR RÜCKWÄRTIGEN SEITE NACH WESTEN STEHEN HOLZSCHUPPEN. NACH OSTEN ORIENTIEREN SICH DIE PARZELLIERTEN HAUSGÄRTEN. DAZWISCHEN FÜHRT EIN BEKIESTER WEG DER DIE WOHNANLAGE ERSCHLIESST. DIE WOHNUNGEN ENTSPRECHEN DEM HEUTIGEN WOHNKOMFORT NICHT MEHR UND SIND SANIERUNGSBEDÜRFTIG. SOWOHL DIE BAUSUBSTANZ WIE AUCH DIE GEBÄUDESTRUKTUR WIRD ALS NICHT ERHALTENSWERT EINGESTUFT.

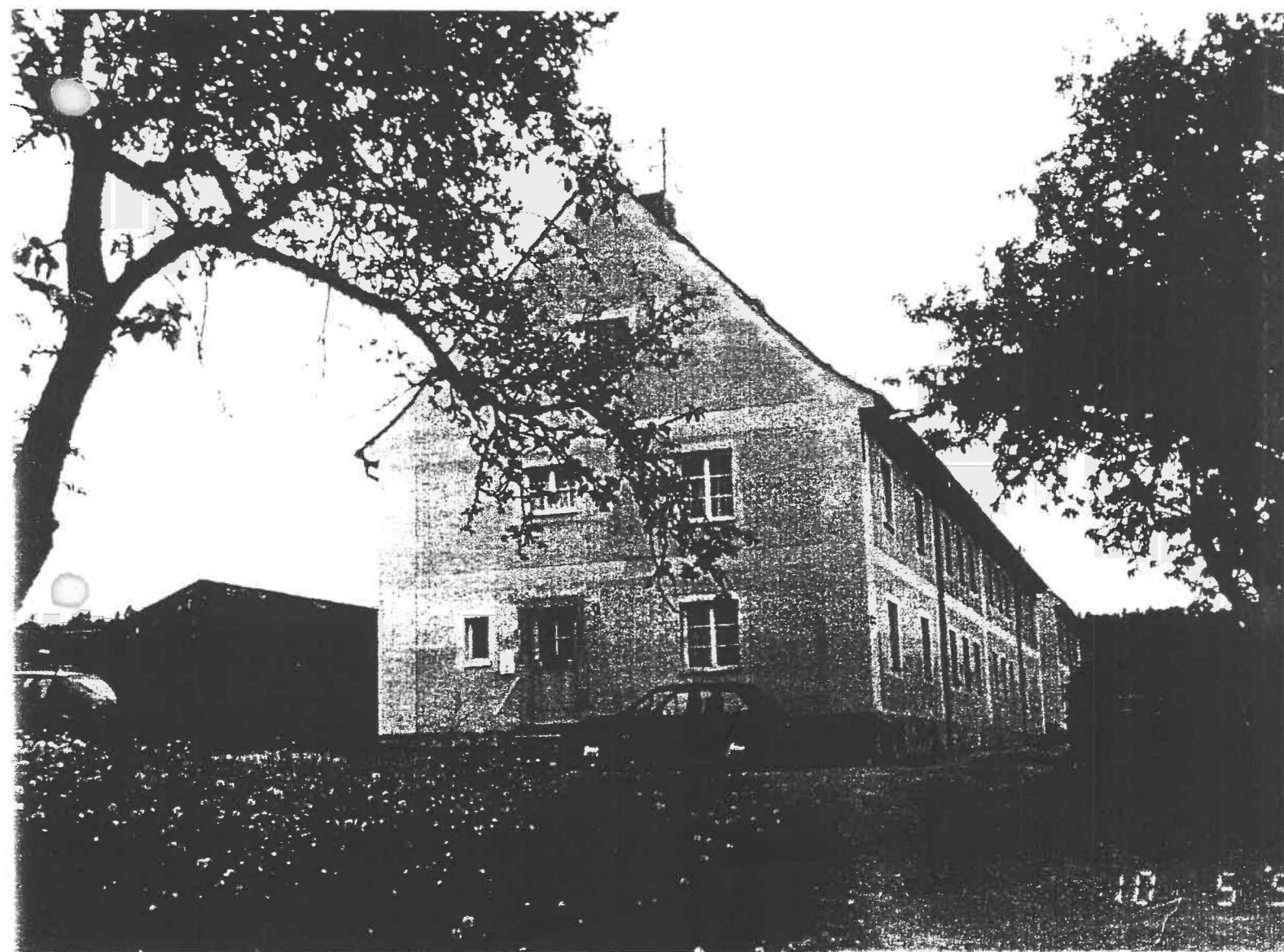


FOTO II

ARBEITERWOHNIEDLUNG AUS DEN 30er JAHREN (WOHNBAUGENOSSENSCHAFT)

ZWISCHEN DEN GÄRTEN DER GENOSSENSCHAFTSSIEDLUNG U. DER BAHNTRASSE LIEGT DAS FIRMENGRUNDSTÜCK RODE VORMALS EINE SCHROTT- UND ALTPAPIERHANDLUNG. DIE GEBÄUDLICHKEITEN BESTEHEN AUS ZWEI GRÖßEREN LAGERHALLEN MIT ZWISCHENGESTELLTEN KLEINEREN LAGERSCHUPPEN SOWIE BÜROANBAUTEN UND EINEM WOHNHAUS. DER GEWERBEBETRIEB IST EINGESTELLT, AUCH EINE SONSTIGE NUTZUNG ODER WOHNUTZUNG IST NICHT ERKENNBAR. DIE GESAMTE BAUSUBSTANZ BEFINDET SICH IN EINEM VERFALLENEN ZUSTAND. GEGEN EINEN ABBRUCH BESTEHEN KEINE BEDENKEN. DAS GESAMTE GELÄNDE IST JEDOCH HINSICHTLICH VORHANDENER ALTLASTEN ZU UNTERSUCHEN UND GGF. SIND SANIERUNGSMASSNAHMEN EINZULEITEN.

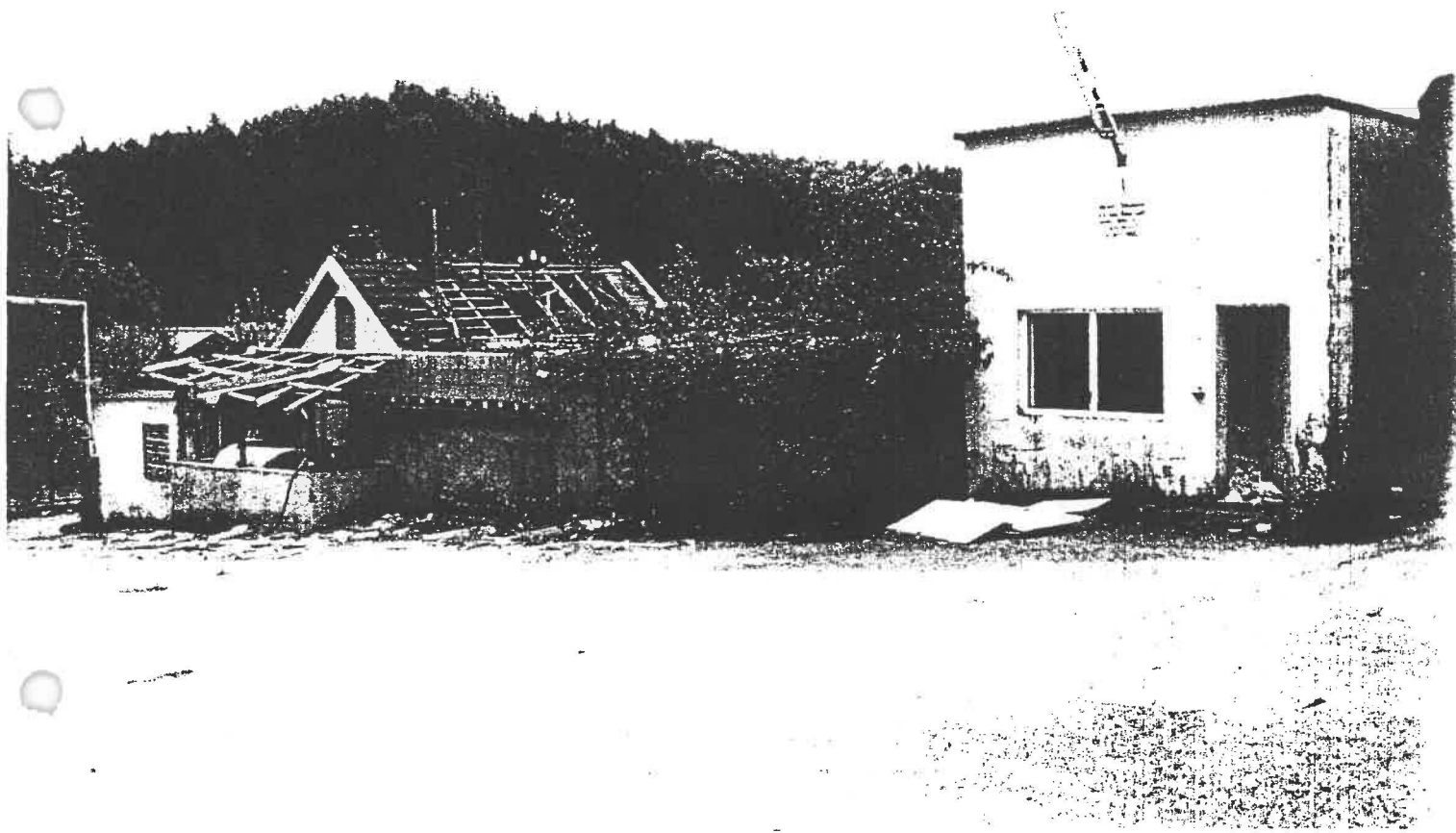


FOTO III

VERFALLENE BAUSUBSTANZ DER EHEMALIGEN SCHROTT- UND ALTPAPIERHANDLUNG

AN DER SÜDLICHEN GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES BEFINDET SICH DIE EVANGELISCHE KIRCHE. KIRCHENSCHIFF UND GLOCKENTURM SIND VONEINANDER ABGERÜCKT. DAS KIRCHENDACH IST EIN FLACHGENEIGTES PULTDACH MIT GEKNIKTEN WALMANSATZ. DIE EINDECKUNG IST IN KUPFERBLECH. DER FREISTEHENDE GLOCKENTURM IST EINE OFFENE BETONSTAHLKONSTRUKTION, MIT SICHTBARER GLOCKE. DER STEILAUFRAGENDE TURM BESTEHT AUS EINEM ZELTDACH. BEIDE GEBÄUDE STEHEN NAHE ZUR ADALBERT STIFTER STRASSE. DER KIRCHENEINGANG ORIENTIERT SICH ZUR STRASSE. EIN ANGEMESSENER KIRCHENPLATZ IST NICHT VORHANDEN. AN DER GEGENÜBERLIEGENDEN KIRCHENSEITE BEFINDET SICH EIN ZWEITER KIRCHENEINGANG. DIESER WIRD JEDOCH NUR UNTERGEORDET ALS EINGANG BENUTZT. ER FÜHRT IN DEN RÜCKWÄRTIGEN KIRCHENGARTEN.

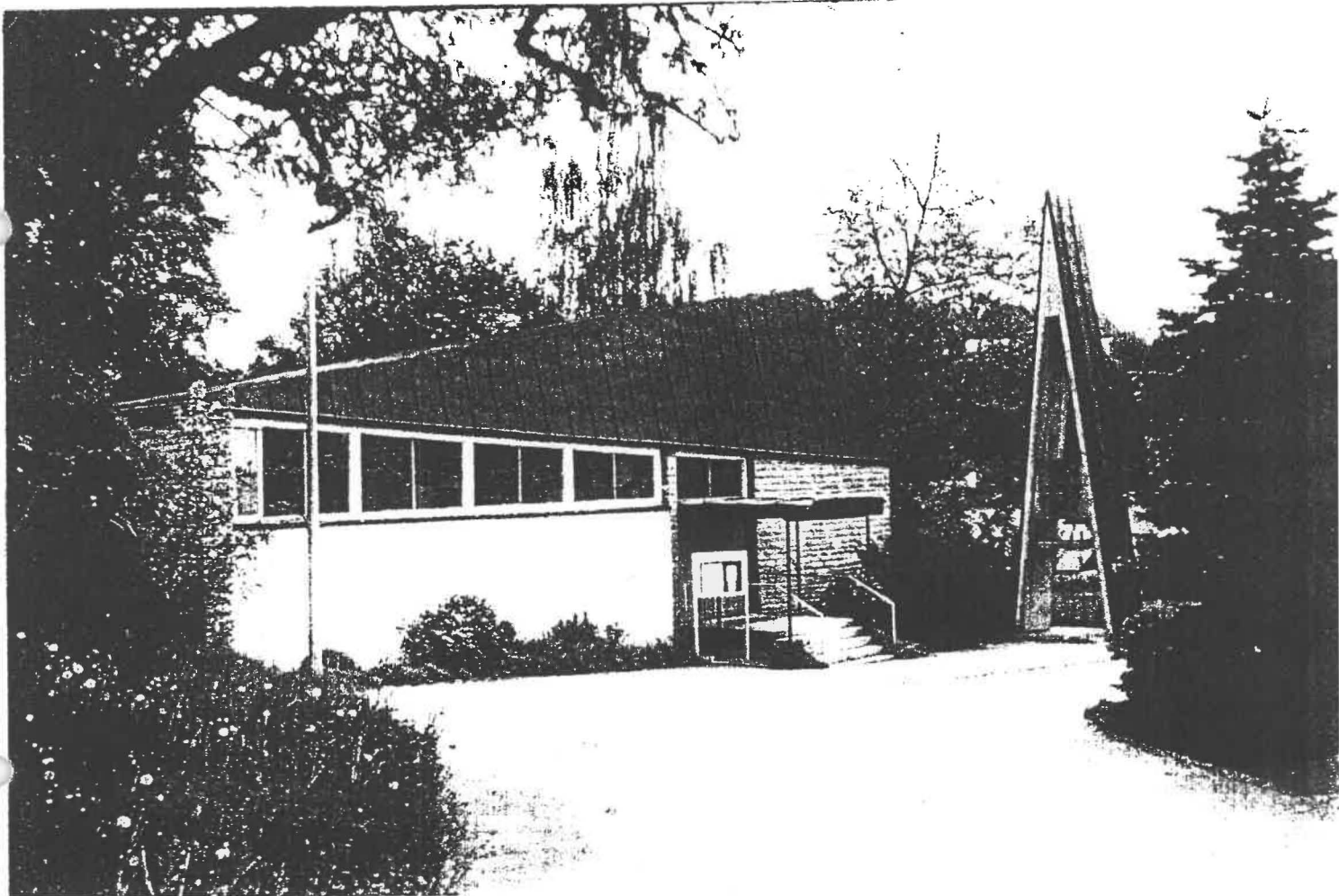


FOTO IV

EVANGELISCHE KIRCHE

---

### 3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

---

DER GELTUNGSBEREICH IST IM RECHTSKRÄFTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IN DEN GRÖSSTEN TEILFLÄCHEN ALS BESTEHENDES MISCHGEBIET " M I " AUSGEWIESEN. AUFGRUND DER ZENTRALEN LAGE ZUM MARKT SOWIE AUS STÄDTEBAULICHER SICHT, BESTEHT EIN BERECHTIGTES INTERESSE DER MARKTGEMEINDE DIESE FLÄCHE EINER GEORDNETEN WOHNBAUNUTZUNG ZUZUFÜHREN. DESWEITEREN IST DIE NEUSCHAFFUNG VON WOHNRAUM AUFGRUND DER STEIGENDEN ZAHL V. WOHNUNGSSUCHENDEN WÜNSCHENSWERT. LAUT AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 06. OKTOBER 92 SOLL DER GELTUNGSBEREICH ALS ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) FESTGESETZT WERDEN. GEMÄSS § 1 ABS. 2 BauGB-MaßnahmenG WIRD DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM WEGE DER BERICHTIGUNG ANGEPAßT.

---

### 4. BEBAUUNG IM GELTUNGSBEREICH

---

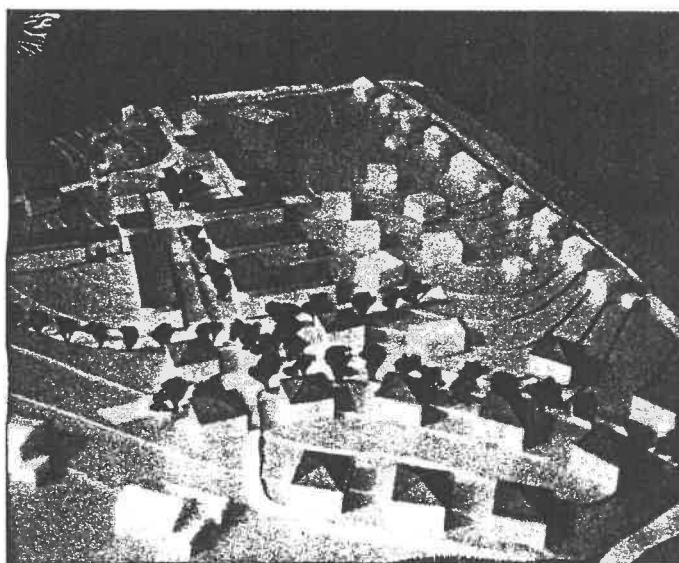
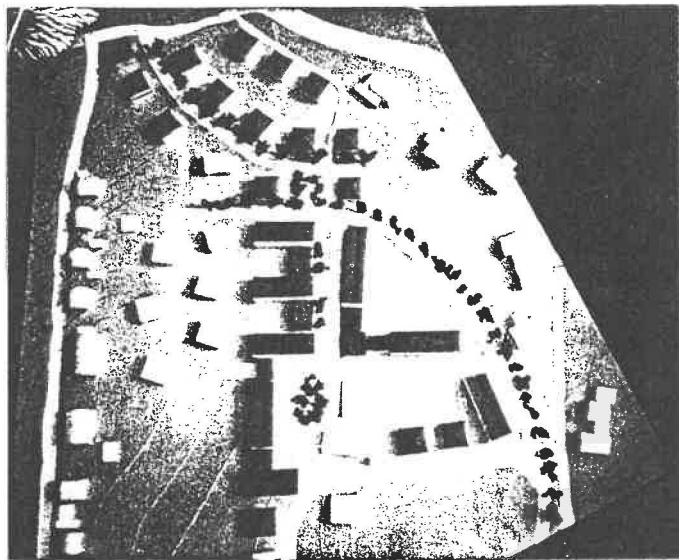
DAS KÜNFTIGE BAUGEBIET IST ALS "ALLGEMEINES WOHNGBIET" NACH § 4 BAUNVO AUSGEWIESEN. EINE INTEGRATION DER UMLIEGENDEN WOHNBEBAUUNG (WA-FLÄCHEN) IST GEWÄHRLEISTET. DIE IM NÖRDL. BEREICH OFFENE BEBAUUNG MIT DEN FREISTEHENDEN DOPPELHÄUSERN NIMMT BEZUG AUF DIE UMGEBENDE EINFAMILIENHÄUSER DER ANGRENZENDEN GEBIETE. DIE LOCKERE BEBAUUNG STELLT NUNMEHR DEN NEUEN ORTSRAND DAR. MIT DEN GROSSZÜGIGEN GRÜNBEREICHEN ZWISCHEN DEN DOPPELHÄUSERN WIRD EIN HARMONISCHER ÜBERGANG ZU DEN ANGRENZENDEN WALDFLÄCHEN GESCHAFFEN. DER SÜDLICHE TEIL IST IN SEINER GESCHLOSSENEN, GROSSVOLUMIGEN BEBAUUNG EHR DEM NAHEN ORTSKERN ZUGEORDET. DURCH DAS ZURÜCKGESETZTE DACHGESCHOSS DER GESCHOSSBAUTEN WIRD OPTISCH EINE EINHEITLICHE TRAUFHÖHE ERZIELT, WAS DEN GESCHLOSSENEN GESAMTEINDRUCK DER WOHNSTRASSE UNTERSTREICHT. DIE BEIDSEITIG ZUR STICHSTRASSE PLAZIERTEN REIHENHAUS- u. SPÄNNERTYPEN HALTEN DIE ERSCHLIESUNGSWEGE KURZ u. ERMÖGLICHEN RELATIV GROSSE ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHEN. DIE EINZELNEN GEBÄUDESTANGEN SIND IN IHRER KUBATUR KLAR ERKENNBAR. DIE ZWISCHENBAUTEN DER BLOCKBEBAUUNG ERHALTEN IM EG OFFENE DURCHGÄNGE. DAMIT WERDEN KURZLÄUFIGE FUSSWEG-VERBINDUNGEN UND INTERESSANTE BLICKACHSEN GESCHAFFEN, DIE EINE GUTE ORIENTIERBARKEIT ERMÖGLICHEN. MIT DEN OFFENEN FREIRÄUMEN ZWISCHEN DEN REIHEN-u. DOPPELHAUSTYPEN, DER MIT GRÜNPFLASTER AUFGEPLASTERTEN PLATZSITUATION UND MIT DEM VORGESCHLAGENEN REGENRÜCKHALTETEICH IM BEPFLANZTEN, PARKÄHNLICHEN GELÄNDE GESTALTEN SICH DIFFERENZIERTER RAUMSTRUKTUREN MIT UNTERSCHIEDLICHEM NUTZCHARAKTER. DURCH PRIVATE UND HALBÖFFENTL. FUSSWEGE WERDEN DIESE ERSCHLOSSEN. DIE NUTZUNG WIRD SOMIT AUCH DEN BENACHBARTEN ANWOHNERN ERMÖGLICHT. EINER ISOLATION BESCHRÄNKT AUF DAS WOHNQUARTIER IM GELTUNGSBEREICH UND SOMIT EINER SOZIALEN AUSGRENZUNG IST DAMIT ENTGEGENGEWIRKT. INSGESAMT ERWARTEN WIR SOWOHL FÜR DEN WOHNWERT WIE AUCH FÜR DAS SOZIALE UMFELD EINE AUFWERTUNG, DIE DEM GESAMTEN SIEDLUNGSBEREICH ZUGUTE KOMMT.

---

### 5. BESTEHENDE VEGETATION IM GELTUNGSBEREICH

---

IM BEREICH DER AUSGEWIESENEN BEBAUUNGSPLANFLÄCHE IST DERZEIT EIN SCHÖNER BESTAND AN WILD- UND OBSTBÄUMEN VORHANDEN - VOR ALLEM AN DEN BÖSCHUNGEN. DIESE SIND IN DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BERÜCKSICHTIGT UND WERDEN IN DER GRÜNPLANUNG EINZELN AUFGEFÜHRT. BEI DEN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG WURDE FÜR ERGÄNZENDEN PFLANZUNGEN AUF STANDORTGERECHTE ARTEN GEACHTET. DIE GENAUE ANORDNUNG DER GRÜNBEREICHE MIT IHREN UNTERSCHIEDLICHEN NUTZCHARAKTEREN SIND DEM DETAILLIERTEN GRÜNPLAN ZU ENTNEHMEN.



BEBAUUNGSPLAN  
METTEN „AM KRANER“  
FOTOS ZUM MODELL

## 6. EINORDNUNG IN DEN ÜBERÖRTLICHEN UND ÖRTLICHEN PLANUNGSRAHMEN

DIE PLANUNG DER GEM. METTEN SIEHT EINE VERDICHTETE BAUWEISE MIT WOHN- NUTZUNG, BÜRO - UND GESCHÄFTSRÄUMEN VOR. ES IST EIN PUNKTHAUS ALS ECK- GELENK MIT QUADRATISCHEM GRUNDRISS UND ZWEI GEBÄUDESPANGEN MIT 2- u. 3 SPÄNNERTYPEN VORGESEHEN SOWIE VIER IN DAS GELÄNDE GESTUFTE REIHEN- HÄUSER UND SECHS DOPPELHAUSTYPEN MIT ZUGEORDNETEN GARAGEN, DIE TEIL- WEISE GRÜNDÄCHER ERHALTEN. IN DER NÄHE ZUR KIRCHE WERDEN ZUDEM EIN FLACH GENEIGTER BAU SOWIE EIN WEITERES PUNKTGEBÄUDE ANGEORDNET FÜR KIRCHLICHE UND SOZIALE NUTZUNG.

DER GELTUNGSBEREICH SCHLIESST AN DEN NÖRDLICHEN ORTSRAND AN UND GLIEDERT SICH EIN IN DIE ÖSTLICH BEREITS VORHANDENE STRUKTUR ZU EINER ZUSAMMENHÄNGENDEN WOHNBEBAUUNG. WESTLICH UND SÜDLICH ANGRENZENDE BAULÜCKEN SOLLTEN IN NÄCHSTER ZEIT GESCHLOSSEN WERDEN, UM SPEKULATIONEN VORZUBEUGEN. DIE URSPRÜNGLICH EINBEZOGENEN FL.-NR. 500/2, 500/9 WURDEN VON DER GEMEINDE WIEDER AUSGEGRENZT.

BELANGE DER RAUMORDNUNG UND REGIONALPLANUNG WERDEN DURCH DIE PLAN- AUFSTELLUNG NICHT BERÜHRT. DIE ZUSÄTZLICHE BAUFLÄCHE INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS WIRD IM VORLIE- GENDEN BEBAUUNGSPLAN ALS "ALLGEMEINES WOHNGEBIET" WA, AUF GRUNDLAGE DER BAUNVO §4 AUSGEWIESEN. AUFGRUND DER ZENTRALEN LAGE ERSCHEINT DIESE VERDICHTETE BAUWEISE GERECHTFERTIGT.

## 7. VORGEGESEHENE FESTSETZUNGEN

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA § 4 BauNVO IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 2 DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG DER BAUNVO VOM 19. 12.86

### 7.2 BAUWEISE

FÜR DIE DOPPELHÄUSER GILT OFFENE BAUWEISE. DIE BLOCKBEBAUUNG SOWIE DIE REIHENHAUSTYPEN WERDEN ALS GESCHLOSSENE BAUWEISE FESTGESETZT. FÜR DIE SONDERGENUTZTEN BAUTEN GILT EBENFALLS OFFENE BAUWEISE. IM BEREICH DER GESCHLOSSENEN BEBAUUNG SIND DIE STELLPLÄTZE FÜR ANWOHNER ALS TIEF- GARAGENSTELLPLÄTZE NACHZUWEISEN. DEN DOPPELHÄUSERN SIND EINZELGARAGEN ZUGEORDNET. FÜR BESUCHER UND KURZZEITPARKER STEHEN PARKPLÄTZE AN DER EGGER STRASSE SOWIE ENTLANG DER STICHSTRASSE ZUR VERFÜGUNG.

### 7.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

FÜR DAS BAUGEBIET WURDE DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DURCH DIE IM PLANGEBIET FESTGESETZTEN WERTE DER GRUNDFLÄCHENZAHL UND DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL BESTIMMT.

OFFENE BAUWEISE	GRZ	0,4	GFZ	0,6	BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN
GESCHLOSSENE BAUWEISE (BLOCKBEBAUUNG)	GRZ	0,4	GFZ	1,0	BEI DREI VOLLGESCHOSSEN
GESCHLOSSENE BAUWEISE (REIHENHÄUSER)	GRZ	0,4	GFZ	1,0	BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN
GEBÄUDE MIT SONDERN.	GRZ	0,2	GFZ	0,4	BEI ZWEI VOLLGESCHOSSEN
	GRZ	0,2	GFZ	0,2	BEI EINEM VOLLGESCHOSS

## 8. BESTEHENDER GELÄNDEVERLAUF, KÜNFTIGE HÖHENLAGE

DAS GELÄNDE IM SÜDLICH. GELTUNGSBEREICH FÄLLT VON WESTEN NACH OSTEN UM CA. 10m AB. MIT DEN VORHANDENEN GELÄNDEVERLAUF BIETET SICH AN DIE TIEF- GARAGEN DER REIHENHAUS- u. BLOCKBEBAUUNG IN STRASSENNEIVEAU ZU ERSCHLIES- SEN. DER NÖRDLICHE BEREICH MIT DER DOPPELHAUSBEBAUUNG STELLT SICH WEIT- GEHENST ALS EBENES TERRAIN DAR. AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND NICHT ERFORDERLICH.

## 9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

### 9.1 PARK- u. STELLPLÄTZE

ÖFFENTL. PARKSTÄNDE FÜR BESUCHER UND KURZZEITPARKER SIND AN DER EGGERSTRASSE SOWIE AUF DEM MEHRZWECKSTREIFEN IM BEREICH DER GESCHLOSSENEN BEBAUUNG VORGEGEHEN. DIE KFZ-STELLPLÄTZE DER REIHENHÄUSER UND DER BLOCK-BEBAUUNG WERDEN ALS TG-STELLPLÄTZE NACHGEWIESEN. DEN DOPPELHAUSTYPEN SIND FREISTEHENDE GARAGEN ZUGEORDNET. IN DER JEWEILIGEN GARAGEN-ZUFABRT IST ZUSÄTZLICH EIN OFFENER STELLPLATZ ANGEORDNET.

### 9.2 FAHRVERKEHR

DER GELTUNGSBEREICH WIRD VON NORDEN ÜBER DIE EGGERSTRASSE, VON SÜDEN ÜBER DIE ADALBERT STIFTERSTR. ERSCHLOSSEN. DIE ERSCHLIESSUNG DER DOPPEL-HÄUSER ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH ÜBER DIE EGGERSTRASSE. DURCHGANGSVERKEHR UND EVTL. WEGEABKÜRZUNGEN SIND NICHT MÖGLICH. DAMIT ERGIBT SICH IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH EINE VERKEHRSBERUHGTE ZONE. DIE HAUPTERSCHLIESSUNG FÜR DEN HAUPTVERKEHR ZU DEN TIEFGARAGENSTELLPLÄTZEN DER REIHENHÄUSER U. DES GESCHOSSWOHNUNGSBAUES ERFOLGT ÜBER DIE ADALBERT STIFTERSTRASSE. DIE STRASSE IST ALS ORTSSTRASSE GUT AUSGEBAUT. DER EINMÜNDUNGSBEREICH IST ÜBERSICHTLICH. DIE SICHTDREIECKE KÖNNEN EINGEHALTEN WERDEN. EINE GEFABRENSTELLE ENTSTEHT NICHT. DA DIE AN- UND ABFAHRENDE FAHRZEUGE DER TIEFGARAGEN-STELLPLÄTZE (1,5 STPL./ WOE) IN DER TIEFGARAGE WENDEN, WIRD AUF EINEN HERKÖMMLICHEN WENDEHAMMER AM ENDE DER GUT AUSGEBAUTEN STRASSE VERZICHTET. AUSREICHENDE WENDEMÖGLICHKEITEN FÜR FAHRZEUGE DER BESUCHERSTELLPLÄTZE BIETEN DIE VORBEREICHTE ZU DEN TIEFGARAGEN- UND GARAGENEINFABRTEN. DIESE FLÄCHEN SIND ÖFFENTLICHE VERKEHRSRÄUME. FÜR LKW u. DIENSTLEISTUNGSFAHRZEUGE WIE MÜLLABFUHR, FEUERWEHR, SANITÄTSDIENST, MÖBELTRANSPORTER etc. IST EIN ZUSÄTZLICHER SCHMALER RUNDWEG UM DIE REIHENHÄUSER VORGEGEHEN. ZUR VERKEHRSBERUHGUNG BESTEHT FÜR DIESEN RUNDWEG BESCHRÄNKTES DURCHFABRTS VERBOT. EIN ÖFFENTLICHES WEGENUTZRECHT WIRD SEITENS DER GEMEINDE SICHERGESTELLT. VON EINER ÜBERLASTUNG DURCH DAS KÜNFTIG ZU ERWARTENDE VERKEHRSAUFKOMMEN KANN NICHT AUSGEGANGEN WERDEN.

### 9.3 ANGERPLATZ

ZWISCHEN DER KIRCHE UND DER WOHNBEBAUUNG WIRD EIN GROSSZÜGIGER ANGERPLATZ GESCHAFFEN. HIER SOLL EIN SYMBOLHALTIGER PLATZ ENTSTEHEN, DER DAS KIRCHENUMFELD AUFWERTET. ES IST VORGEGEHEN, DEN PLATZ AUSSER BEI KIRCHLICHEN VERANSTALTUNGEN VON PARKENDEN FAHRZEUGEN FREIZUHALTEN. DER PLATZ DIENST ALS MULTIFUNKTIONALE FLÄCHE UND WIRD NACH BEDARF z.B. ALS STANDFLÄCHE VON FAHRENDEN HÄNDLERN ODER ALS FLÄCHE FÜR VERSAMMLUNGEN, FESTEN UND AUCH ALS ZUSÄTZLICHE WENDEMÖGLICHKEIT ENTSPRECHEND GENUTZT. AUF DEM PLATZ IST EIN PAVILLON VORGEGEHEN, DER ALS TREFFPUNKT DIENST, ZUM VERWEILEN EINLÄDT, DIE KOMMUNIKATION FÖRDERT.

### 9.4. FUSS/RADWEGE

AUF DEM KAMM DES EHEMALIGEN BAHNDAMMES IST EIN KOMBINIERTER FUSS-u. RADWEG VORGEGEHEN, DER BIS ZUR EINMÜNDUNG DER WALDSTRASSE FORTGEFÜHRT WIRD. DAMIT IST EINE FUSSLÄUFIGE ANBINDUNG SOWOHL DIREKT ZUM ORTSKERN ALS AUCH ZUM NAHEGEGEGENEM WALDRAND MIT SEINEN WANDERWEGEN FÜR DAS BESTEHENDE SIEDLUNGSGBIET GEWÄHRLEISTET.



# 10. VER- UND ENTSORGUNG

## 10.1 BESTAND

DIE BESTEHENDE WASSERVER- UND ENTSORGUNG IST IM GELTUNGSBEREICH UNZUREICHEND. SÄMTLICHE LEITUNGEN WERDEN NEU VERLEGT. DIE ANSCHLUSSKAPAZITÄT AN DIE BEST. ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE AN DIE SAMMELKANALISATION MIT KLÄRANLAGE IST AUSREICHEND. DIE VERSORGUNG MIT STROM OBLIEGT DER OBAG UND IST GEWÄHRLEISTET. DIE ANBINDUNG AN WEITERE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN IST VORHANDEN:

## 10.2 RECYCLING

IM BEBAUUNGSPLAN IST DIESBEZÜGLICH EIN STANDORT FESTGESETZT. BEABSICHTIGT IST HIER EINEN DEZENTRALEN CONTAINERSTELLPLATZ EINZURICHTEN, DER NUR FÜR DIE ANWOHNER DIESES WOHNGEBIETES VORGESEHEN IST. ES MUSS SICHER GESTELLT SEIN, DASS VON AUSSEN KEIN ZUSÄTZLICHES MATERIAL EINGEBRACHT WIRD; UM DIES ZU VERHINDERN WIRD ANGERATEN IN UNMITTELBARER NÄHE, AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES, WEITERE CONTAINERSTELLPLÄTZE VORZUSEHEN.

## 10.3 STRASSENBELEUCHTUNG

DIE BELEUCHTUNG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND GEHWEGE ERFOLGT SEITENS DER OBAG. DIE VORGEGEBENEN LEUCHTENSTANDORTE WURDEN AN WEGEKEUZZPUNKTEN, MARKANTEN STANDORTEN U. BLICKACHSEN ORIENTIERT. DIESE SIND EINZUHALTEN. VORGESCHLAGEN WIRD WANDARMLEUCHTEN DEN MASTLEUCHTEN VORZUZIEHEN. MASTLEUCHTEN STELLEN MEIST EIN HINDERNISS IM ÖFFENTLICHEN RAUM DAR. ZUDEME SIND WANDARMLEUCHTEN KOSTENGÜNSTIGER UND TAGSÜBER UNAUFFÄLLIGER. SIND MASTLEUCHTEN UNUMGÄNGLICH SOLLTE DER MAST IN KOMBINATION MIT EINEM BAUM AUFGESTELLT WERDEN. ALS LEUCHE WIRD EINE EINFACHE SCHIRMLEUCHE MIT KLEINEM SCHIRMDURCHMESSER ( 55 cm) Z.B. FABRIKAT LOUIS PAULSEN MODELL ALBERTSLUND VORGESCHLAGEN.

## 10.4 ABWASSERBESEITIGUNG / REGENRÜCKHALTETEICH

ZUR ENTWÄSSERUNG WERDEN IM PLANUNGSBEREICH NEUE KANALLEITUNGEN VERLEGT. OBERFLÄCHEN- UND SCHMUTZWASSER WERDEN IN GETRENNTEN KANALSYSTEMEN ABGELEITET. ZUR VERRINGERUNG DES ANFALLENDEN WASSERS WIRD VORGESCHLAGEN, DAS OBERFLÄCHENWASSER DEM REGENAUFFANGTEICH ZUZUFÜHREN. IM BEDARFSFALL SOLL BEI GRÖßEREN NIEDERSCHLAGSMENGEN EIN ÜBERLAUF DIE ABLEITUNG INS ÖRTLICHE TRENNWASSERKANALSYSTEM SICHERSTELLEN. IM NORDWESTLICHEN GELTUNGSBEREICH IST EIN REGENRÜCKHALTETEICH VORGEGEHEN. DIESER BEREICH SOLL ALS ÖFFENTLICHE FLÄCHE DEN ANWOHNERN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. DIE AUSWEISUNG DIESER FREIZEITFLÄCHE IST IM HINBLICK AUF DIE WOHNQUALITÄT UND ZUR SCHAFFUNG EINER ZUSÄTZLICHEN KOMUNIKATIONSFLÄCHE FÜR DIE GESAMTE ANWOHNERNSCHAFT RELEVANT.

## 10.5 WASSERVERSORGUNG

EINE AUSREICHENDE WASSERVERSORGUNG IST SEITENS DER GEMEINDL. WERKE MIT DEM ÖRTLICHEN WASSERSYSTEM GESICHERT.

## 10.6 STROMVERSORGUNG

DIE ENERGIEVERSORGUNG ERFOLGT DURCH DIE OBAG. EINE ERDVERKABELUNG IST VORGEGEHEN.

## 10.7 HEIZ - WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

SEITENS DER GEMEINDE WIRD UMWELTSCHONENDER UND SPARSAMER VERBRAUCH VON ENERGIE GEFORDERT. ES SOLLTEN ALTERNATIVENERGIEN WIE SOLARANLAGEN GEFÖRDERT WERDEN.

## 11. LÄRMIMMISSION / SCHALLSCHUTZ

---

VON DER EGGER STRASSE SIND KEINE ÜBERSCHREITUNGEN DER LÄRMIMMISSIONSWERTE ZU ERWARTEN. EVTL. AUFTRETENDE LÄRMBELÄSTIGUNG WIRD DURCH BEREITS VORHANDENE BEBAUUNG UND BEWUCHS ABGEHALTEN. VON SEITEN DES GELTUNGSBEREICHES LIEGT KEINE BELASTUNG VOR. DAS GELÄUT DER KIRCHENGLOCKEN IST ZU ERDULDEN. BEREITS AUFGETRETENE BELÄSTIGUNG DURCH HUNDEHALTUNG MÜSSEN AUF PRIVATRECHTLICHEM WEGE GEREGLT WERDEN.

---

## 12. PLANUNGSZIEL / ABSICHTEN / HINWEISE

---

### 12.1 STEIGERUNG DER WOHNQUALITÄT

- GESTALTUNG EINES GEMEINSCHAFTSBILDENDEN ANGERPLATZES.
- KEINE ZUSÄTZLICHEN IMMISSIONEN DURCH VERKEHRS-AUFKOMMEN IM GELTUNGSBEREICH UND AN DER EGGERSTRASSE.
- FUSSLÄUFIGE QUERVERBINDUNGEN UND WEGEFÜHRUNG IM GELTUNGSBEREICH UND ZUM ORTSKERN VON METTEN. EINMAL ALS GERADLINIGE WEGEFÜHRUNG ENTLANG DER GEBÄUDEACHSEN. IM NORDWESTLICHEN BEREICH ZUM REGENRÜCKHALTETEICH U. BLUMENWIESE ALS VERSCHWENKTE WEGEFÜHRUNG DURCH EINEN VORHANDENEN HOHLWEG. HIER ENTSTEHT DURCH DIE VON DER NATUR UND DEM BAUMBESTAND VORGEGEBENE ORGANISCHE WEGELINIE EIN ABWECHSLUNGSREICHER FUSSLÄUFIGER ERLEBNISBEREICH.

### 12.2 ENTSIEGELTE OBERFLÄCHENBELÄGE

VERMEIDUNG VON VERSIEGELTEN FLÄCHEN FÜR TG-ZUFABRT, PLATZBEREICH UND FUSSWEGE. DADURCH ERGEBEN SICH KOSTENEINSPARUNGEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG AUFGRUND DER BAULICHEN MASSNAHMEN UND NIEDERE GEBÜHREN, DA KEIN NIEDERSCHLAGSWASSER ANFÄLLT, DAS IN DIE KANALISATION EINGELEITET WERDEN MUSS.

### 12.3 REDUZIERTES VERKEHRS-AUFKOMMEN

DER GROSSTEIL AN KFZ-STELLPLÄTZEN WERDEN ALS TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE GEFORDERT. DIE EINFABRTEN DER TIEFGARAGEN LIEGEN IN DEN RANDZONEN ZUR WOHNBEBAUUNG, DAMIT ERGIBT SICH IM INNENBEREICH WENIGST FAHRAUFKOMMEN. ZWISCHEN DER BEBAUUNG ERGEBEN SICH RELATIV GROSSZÜGIGE NICHT-BEFESTIGTE FREIRÄUME, DIE MIT DEN DIFFERENZIIERTEN GRÜNANLAGEN ABWECHSLUNGSREICHE BEREICHE SCHAFFEN. DIES KOMMT EINER HOHEN WOHNWERTQUALITÄT ZUGUTE.

### 12.4 REDUZIERUNG DES TRINKWASSERVERBRAUCHS

- EINSPARUNGEN DES REGENWASSERKANALANSCHLUSSES DURCH WASSERSPEICHERUNG IM VEGETATIONSSYSTEM.
- NUTZUNG EINES TEICHES ALS REGENWASSERAUFFANGBECKEN.
- REDUZIERUNG DES TRINKWASSERVERBRAUCHS DURCH VERWENDUNG VON REGENWASSER ZUR BEWÄSSERUNG DER VEGETATION.
- EVTL. REDUZIERUNG DES TRINKWASSERVERBRAUCHS DURCH GRAUWASSERNUTZUNG Z.B. FÜR TOILETTENS PÜLUNGEN ODER WASCHMASCHINE.

### 12.5 FASSADENBEGRÜNUNG / VORTEILE

- WINDSCHUTZ AM HAUS UM DEN WÄMEVERLUST DES HAUSES INFOLGE KONVEKTION WESENTLICH ZU REDUZIEREN.
- SAUERSTOFFANREICHERUNG UND REINIGUNG DER ATEMLUFT.
- VERBESSERUNG DES MIKROKLIMAS.
- NUTZERTRÄGE BEI SPALIEROBSTBÄUMEN ODER WEINREBEN.
- STIMULIERT WOHLBEFINDEN DURCH VISUELLEN EINDRUCK.
- LEBENSRAUM FÜR SINGVÖGEL ALS NATÜRLICHE UNGEZIEFERVERTILGER.

### 12.6 HAUSFORM / WOHNFORM

- SCHAFFEN VON RUHEBEREICHEN UND BEWEGUNGSSTÄTTEN DIE VON DEN BEWOHNERN BELEBT WERDEN KÖNNEN.
- ORIENTIERUNG DER TAGESBEREICHE (KÜCHE/ WOHNRAUM) ZU DEN GRÜNLANDEN.
- WOHNUNGSTYPEN DIE INDIVIDUELL VERÄNDERT UND ANGEPASST WERDEN KÖNNEN.
- ES WURDEN RECHTECKIGE GEBÄUDEGRUNDRISSGEWÄHLT, SO DASS SICH KLARE BAUKÖRPER ERGEBEN. FENSTER UND TÜREN SIND ALS STEHENDE RECHTECKFORMATE AUSZUBILDEN, DIE DEM GEBÄUDE MEHR LEICHTIGKEIT VERLEIHEN. DIE FENSTERFORMATE SOLLEN GLEICHGENEIGTE DIAGONALEN AUFWEISEN.

### 12.7 PASSIVE SONNENENERGIE NUTZUNG / WÄRMEEINSPARUNG

- DURCH ORIENTIERUNG DER BEBAUUNG ZUR SONNE HIN;
- ENERGIEEINSPARUNG DURCH VERRINGERUNG DER FENSTERFLÄCHEN, DIE NACH NORDEN, OSTEN UND WESTEN GERICHTET SIND ZUGUNSTEN VON ÖFFNUNGEN, DIE NACH SÜDEN, SÜDWESTEN UND SÜDOSTEN WEISEN.
- SCHAFFEN VON VERSCHATTUNGSFREIEN SÜDFASSADEN U. INTEGRIERTEN WINTERGÄRTEN MIT AUSREICHENDER THERMISCHER SPEICHERMASSE.
- REDUKTION DES LÜFTUNGS-WÄRMEVERLUSTES DURCH ANORDNUNG V. PUFFERZONEN (VORGELAGERTE WINTERGÄRTEN IM SÜDEN; SCHUPPEN, VORRATS-WERKRÄUME IM NORDEN) ANORDNUNG DER WOHNÄRÄUME ENTSPRECH. DER NATÜRL. WÄRMEHIERARCHIE.
- ENERGIEEINSPARUNG DURCH TEMPORÄREN WÄRMESCHUTZ BEI FENSTERN.

### 12.8 BAUSTOFFE / BAUTECHNIK

- VERWENDUNG RECYCLBARER BAUSTOFFE
- AUSWAHL DER BAUSTOFFE NACH UMWELTVERTRÄGLICHEN RESSOURCENSCHONENDEN HERSTELLUNGSVERFAHREN UND KURZEN TRANSPORTWEGEN
- UNBEDENKLICHKEIT BEI DER VERARBEITUNG SOWIE IM EINGEBAUTEN ZUSTAND (WERDEN LÖSUNGSMITTEL FREIGESETZT, KREBSEREGENDE STOFFE)

### 12.9 HAUSMÜLL

VERRINGERUNG DES HAUSMÜLLANFALLS UM MINDESTENS 50 % DURCH GETRENNTE MÜLLSAMMLUNG UND VERWERTUNG (ORGANISCHE ABFÄLLE; PAPIER; GLAS; METALL; SONST. ABFÄLLE).

### 12.10 KOMPOST

ANREGUNG UND FÖRDERUNG PRIVATER KOMPOSTSTELLEN.

### **13. BEGRÜNDUNG FÜR DIE BAUL. UND SONSTIGE NUTZUNG**

DAS BAUGEBIET WIRD ENTSPRECHEND DER VORGABE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ALS "ALLGEMEINES WOHNGEBIET W A" GEMÄSS §4 BauNVO FESTGESETZT. IM ZUSAMMENHANG MIT DER ENGEN FASSUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNSTÜCKSFLÄCHEN DURCH BAUGRENZEN SOLL EINE MÖGLICHSIT IDENTISCHE REALISIERUNG DER BEBAUUNG AN DEN VORGEGEHEHENEN GEBÄUDESTANDORTEN GEWÄHRLEISTET SEIN. DIE GEWÄHLTE KUBATUR SOWIE DIE BAUFORM IST DEM STANDORT ANGEPASST. DIE MAX. TRAUFHÖHE WIRD BEI DEN REIHENHÄUSERN u. BEI DER FREISTEHENDEN EINZEL/DOPPELHAUSBEBAUUNG MIT 5,50m VORGEHEHEN. BEIM SPÄNNERTYP WIRD DIE OK-ATTIKA MIT 5,50m UND DIE TRAUFOHOHE DES MIND. 1,50m ZURÜCKGESETZTEN DACHGESCHOSSES MIT 8,30m FESTGESETZT. DAS ZURÜCKSPRINGENDE DACHGESCHOSS BEWIRKT WIEDERUM EINE OPTISCHE REDUZIERUNG DER GESAMTHÖHE. DIE UNTERSCHIEDLICHE HÖHENENTWICKLUNG DER GEBÄUDE TypEN RESULTIERT AUS DEN GEBÄUDE TypEN SOWIE DEM STANDORT. EIN DACHGESCHOSSAUSBAU IST FÜR DEN SPÄNNERTYP NICHT VORGEGEHEHEN.

### **14. BEGRÜNDUNG DER ABSTANDSFLÄCHENVERRINGERUNG**

DIE EINHALTUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BayBO LIESSE IN ALLEN TEILEN EINE VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSKONZEPTS NICHT ZU. IM BEREICH DER AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN DICHTEREN BEBAUUNG IST DENNOCH AUSREICHENDER BRANDSCHUTZ, AUSREICHENDE BELICHTUNG u. BELÜFTUNG GEWÄHRLEISTET.

### **15. QUALITÄT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT**

DER GELTUNGSBEREICH IST DREISEITIG VON BEREITS ERSCHLOSSEHENEN FLÄCHEN EINGEGRENZT. EINE KURZE UND DAMIT KOSTENGÜNSTIGE ERSCHLIESSUNG IST GEGEGEBEN. DIE SÜDLICHE ANBINDUNG ZUM ORTSKERN ERFOLGT ÜBER DIE ADALBERT STIFTER STRASSE. NACH EINER ANGERARTIGEN PLATZSITUATION MIT WENDEMÖGLICHKEITEN FÜHRT EINE STICHSTRASSE IN DIE TG-ZUFahrTEN DER GESCHLOSSEHENEN BEBAUUNG. DIE STICHSTRASSE WIRD IN EINEM RUNDWEG UM DIE REIHENHÄUSER WEITERGEFÜHRT. DER RUNDWEG WIRD ALS PRIVATMASSNAHME BEBAUT UND ALS ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE GEWIDMET. DIE NUTZUNG BLEIBT JEDOCH DEN UNMITTLBAREN ANWOHNERN SOWIE DIENSTLEISTUNGSFAHRZEUGEN VORBEHALTEN. FÜR DEN SPÄNNERBAU WIRD EINE ZWEITE TG-ZUFahrt IM SÜDOSTEN VORGEGEHEHEN. DIESE WEGEFÜHRUNG ENTLANG DES BAHNDAMMES WIRD ALS PRIVATE WEGEERSCHLIESSUNG REALISIERT. DAMIT WIRD EINE PRAKTIKABLERE ZUFÜHRUNG GESCHAFFEN WEIL HIER EBENERDIG IN DIE TG EINGEFahren WERDEN KANN. ZUM ANDEREN WIRD DAMIT EINE VERRINGERUNG DES VERKEHRSaufKOMMEN ÜBER DEN ANGERPLATZ ERREICHT. EINE ÖFFENTLICHE NUTZUNG WIRD SEITENS DER GEMEINDE SICHERGESTELLT. IM NORDEN ERFOLGT DIE ERSCHLIESSUNG ÜBER ZWEI SCHOTTERSTRASSEN ZUR WALDSTRASSE DIE IN DIE EGGERSTRASSE EINMÜNDET. DAMIT ERHÄLT DIE DOPPELHAUSBEBAUUNG EINE EIGENE ERSCHLIESSUNG. WENDEMÖGLICHKEITEN BIETEN DIE ERWEITERTEN GARAGENEINFahrTEN. DIESE SIND ALS ÖFFENTLICHE FLÄCHEN AUSZUWEISEN BZW. KEINE TORANLAGEN ZUZULASSEN. STÖRENDEr DURCHGANGSVERKEHR IST NICHT MÖGLICH.

EINE KURZLÄUFIGE ANBINDUNG ZUM METTENER ORTSKERN ERFOLGT AUF DEM RAD- UND FUSSWEG DES EHEMALIGEN BAHNDAMM. DIE FUSSLÄUFIGEN VERBINDUNGSWEGE WERDEN IN WASSERGEBUNDENEN SCHOTTERBELÄGEN AUSGEFÜHRT. DIE REDUZIERUNG DER VERSIEGELTEN OBERFLÄCHENBELÄGE TRAGEN ZU EINER KOSTENGÜNSTIGEN ERSCHLIESSUNG BEI. INSGESAMT ERGIBT DIE FLÄCHENBEZOGENE UMLEGUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN EINEN WIRTSCHAFTLICH GÜNSTIGEN KOSTENSATZ.

### **16. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN**

BEI DER PLANAUFSTELLUNG BEZÜGLICH DER FESTSETZUNG DER BAUKÖRPER WURDEN DEN WÜNSCHEN DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER RECHNUNG GETRAGEN. SOMIT IST EINE BAULICHE REALISIERUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAUGESTALT UND WAHRUNG DES ENTSPRECHENDEN ERSCHEINUNGSBILD RECHNUNG GETRAGEN. DIE BODENORDNUNG ZU DEN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN IST SEITENS DER GEMEINDE VORAB SICHERZUSTELLEN. DER GEPLANTE ANGERPLATZ, DIE FREIFLÄCHEN AM KINDERSPIELPLATZ UND AM REGENRÜCKHALTETEICH SOWIE DER FUSS-RADWEG AUF DEM EHEMALIGEN BAHNDAMM TRAGEN ZUR ERLEBBARKEIT DES WOHNUMFELDES BEI UND DIENEN DER IDENTIFIKATION DER KÜNFTIGEN NUTZER MIT IHRER UMGEBUNG. DIE VERWIRKLICHUNG DIESER ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS IST DER GEMEINDE ANGETRAGEN. SCHWIERIGKEITEN ZUR UMSETZUNG SIND VORAUSSICHTLICH NICHT ZU ERWARTEN.

## 17. QUANTITATIVE ANALYSE ZUM BEBAUUNGSPLAN

**GESAMTFLÄCHE DES PLANGEBIETES**

**24.504,00 qm**

**DAVON ANTEIL ÖFFENTLICHE FLÄCHE**

davon :	SCHÜTZENZWERTE GRÜNZONEN	1.880,50 qm
	NUTZGRÜNFLÄCHEN	1.498,00 qm
	STRASSENBEGLEITGRÜN	1.776,50 qm
	REGENRÜCKHALTETEICH ohne grünbereich	243 qm
	ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN VERSIEGELTE OBERFLÄCHEN	2.354,00 qm
	PRIV. WEGEERSCHLISSUNG MIT ÖFFENTL. NUTZRECHT	667,5 qm
	ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN GESCHOTTERTE STRASSENFLÄCHEN	541 qm
	ÖFFENTL. FUSS- u. RADWEGE GESCHOTTERTE WEGE	1.020,00 qm
	ÖFFENTL. PARKSTELLPLÄTZE GESCHOTTERTE FLÄCHEN	263,35 qm
	ÖFFENTL. PFLASTERFLÄCHEN	946 qm
	PRIV. FUSSWEGEERSCHLISSUNG	193,5 qm

**ANTEIL ÖFFENTLICHE FLÄCHE GES:**

**11.283,35 qm**

**PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHENFLÄCHE**

**13.220,65 qm**

HAUSTYPEN	BEBAUTE GRUNDFLÄCHEN	GESCHOSS- FLÄCHEN
DOPPELHÄUSER 6* 10,0*18,0	1.080,00 qm	2.160,00 qm
GRAGEN 26* 3,0*5,5	429 qm	429 qm
REIHENHÄUSER 4*5* 14,0*5,75	1.610,00 qm	3.220,00 qm
PUNKTHAUS BLOCKBAU 14,0*14,0	196 qm	509,6 qm
VERBINDUNGSGEBÄUDE BLOCKBAU 8,5*7,0	59,5 qm	59,5 qm
OST-WEST STANGE BLOCKBAU 14,0*42,5	595 qm	1.547,00 qm
NORD -SÜD STANGE BLOCKBAU 14,0*34,5	483 qm	1.255,80 qm
SONDERGENUTZTE ANLAGE A 12,0*12,0	144 qm	288 qm
SOa GARAGE 6,0*6,0	36 qm	36 qm
SONDERGENUTZTE ANLAGE B 9,5*16,0	152 qm	152 qm
BESTAND KIRCHE 8,5*17,0	144,5 qm	144,5 qm

**DOPPELHÄUSER****GRUNDFLÄCHENZAHL**

1.509,00 / 4119,5 0,366307

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

2.589,00 / 4119,5 0,628474

**REIHENHÄUSER****GRUNDFLÄCHENZAHL**

1.610,00 / 4964,5 0,324303

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

3.220,00 / 4964,5 0,648605

**BLOCKBAU****GRUNDFLÄCHENZAHL**

1.333,50 / 3283,15 0,406165

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

3.371,90 / 3283,15 1,027032

**SONDERGENUTZTE ANLAGEN A****GRUNDFLÄCHENZAHL**

180 / 741 0,242915

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

324 / 741 0,437247

**SONDERGENUTZTE ANLAGEN B****GRUNDFLÄCHENZAHL**

296,5 / 1222 0,242635

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

296,5 / 1222 0,242635

WOHNEINHEITEN/DOPPELHÄUSER 12 WO 42 EW

WOHNEINHEITEN/REIHENHÄUSER 20 WO 70 EW

WOHNEINHEITEN/REIHENHÄUSER 41 WO 107 EW

VORAUSSICHTLICHE ZAHL DER EINWOHNER 219 EW

**WOHNDICHTE****89 EW / ha**

AUFGESTELLT HENGERSBERG DEN 14. FEBRUAR. 1995

## BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

### BESTANDSBESCHREIBUNG

- Landschaftsstruktur** Das am nördlichen Ortsrand des Marktes Metten gelegene Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Vorberge des Bayerischen Waldes an. Die steil ansteigenden Ausläufer des sog. Falkensteiner Vorwaldes bilden hier den Ortsrand und stellen eine natürliche Begrenzung der baulichen Entwicklung dar.  
Das Planungsgebiet umfaßt den Endpunkt der stillgelegten Bahnlinie Deggendorf-Metten (ehemalige Granitverladestelle) sowie bereits bebaute Flächen, die neu geordnet werden sollen (Siedlung der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft, Evangelische Kirche sowie ehemaliges Rhode-Firmengelände).
- Topographie** Das Terrain fällt nach Osten insgesamt um ca. 10 m, wobei die offenbar künstlich angelegten, bis zu 4 m hohen, gehölzbestandenen Böschungen entlang des ehemaligen Bahngeländes das Gebiet wesentlich prägen.  
Von Westen her zieht sich eine, z.T. verfüllte Geländemulde in das Planungsgebiet, die von einem - derzeit verrohrten - Bach durchflossen wird, der in den Mettenbach mündet. Die teilweise Öffnung des Bachlaufes sowie der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Mulde als Retentionsbereich für Oberflächenwasser ist im Bebauungs-/Grünordnungsplan vorgesehen.
- Grünstruktur** Das Planungsgebiet weist einen sehr vielfältigen und abwechslungsreichen Bestand an Grün- und Kleinstrukturen auf: Böschungshecken mit markanten Einzelbäumen und Sukzessionsbereiche auf dem ehemaligen Bahngelände, alter Obstbaumbestand und Mietergärten bei der "Genossenschaftssiedlung", Baumbestand im Bereich der evangelischen Kirche. Daher bildet das Planungsgebiet zusammen mit den angrenzenden noch unbebauten Wiesenflächen und Obstgärten einen Grünzug bis in den Ortskern und stellt die Vernetzung zwischen Ort und Landschaft her.  
Eine detaillierte Bestandsbeschreibung mit Lageplan befindet sich im Anhang der Begründung.
- Biotopkartierung** Die Böschungshecken auf dem Bahngelände sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern-Flachland mit Nr. X 7143-391.01 bis .03 erfaßt. Sie sind im Anhang ebenfalls beschrieben.

Landschaftsplan	Im seit kurzem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der größte Teil der Flächen als bestehendes bzw. geplantes Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die von Westen in das Gebiet mündende Geländemulde ist als Grünfläche dargestellt. Die ehemalige Bahntrasse ist ebenfalls als Grünfläche, mit geplantem Rad- und Wanderweg, bezeichnet. Dieser Rad- und Fußweg soll sowohl die Anbindung an den Ortskern herstellen, als auch - über die Waldstraße - an das überörtliche Wanderwegenetz.
Altlasten	Konkrete Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Dennoch empfiehlt es sich für die Bauwerber, auf dem ehemaligen Rohdegelände (Schrott- und Altpapier-Handlung) sowie auf der Bahntrasse Bohrsondierungen bzw. Bodenuntersuchungen durchzuführen, um ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen treffen zu können.
<b>PLANUNG</b>	
Zielsetzung	Die grünordnerische Festsetzungen sollen <ul style="list-style-type: none"><li>- den Charakter des Gebietes erhalten</li><li>- die Einbindung in die übrige Bebauung und den Übergang zur Landschaft herstellen</li><li>- zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen</li><li>- negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt reduzieren</li></ul>
Geländegestalt Bahnlinie	Mit dem Erhalt der Böschungen entlang des ehemaligen Bahngeländes soll die zwar vom Menschen geschaffene, jedoch das Gebiet kennzeichnende topographische Grobstruktur weiterhin spürbar bleiben. Dies und die Anlage eines Geh- und Radweges auf der ehemaligen Bahntrasse soll die für Metten ehemals so wichtige Bahn auch für die Zukunft dokumentieren, so daß dieser Teil der Ortsgeschichte auch weiterhin in der Ortsstruktur ablesbar ist. Die Erinnerung an die ehemalige Granitverladestelle am Endpunkt der Bahnlinie Deggendorf-Metten könnte sollte durch ein Kunstobjekt der Nachwelt erhalten werden.
Gehölzbestand Öffentliche Grünflächen	Aufgrund des geplanten Bebauungskonzeptes, das eine flächensparende und wirtschaftliche Ausnutzung des Baulandes gewährleisten soll, kann die vorhandene erhaltenswerte Vegetation nur zum Teil erhalten werden. Besonderes Gewicht wird daher auf die als Biotop kartierten Hecken auf den Bahnböschungen gelegt, die als öffentliche Grünflächen gesichert werden sollen. Als Ausgleich für kleinere Teilflächen dieser Hecken, die aufgrund der



geplanten Erschließung gerodet werden müssen, sowie für die zu erwartende Beeinträchtigung durch die in Zukunft direkt angrenzende Bebauung wird die Hecke an der Ostseite des Gebietes nach Süden hin verlängert und stellt gleichzeitig eine Gliederung zur bereits vorhandenen Bebauung dar. Da über Jahrzehnte entwickelte Hecken wesentlich artenreicher und ökologisch wertvoller sind als Neupflanzungen, sollen die zu rodenden Teilflächen auf den Stock gesetzt und samt Krautschicht verpflanzt werden.

Auch die nach Westen anschließende Geländemulde, die der Wasserrückhaltung dienen soll, wird als öffentliche Grünfläche langfristig erhalten.

Um Beschädigungen der zu erhaltenden Gehölze, aber auch von Neupflanzungen weitgehend zu vermeiden, werden Schutzvorkehrungen zur Sicherung des Wurzelbereiches sowie Vorgaben für die Führung von Leitungstrassen festgesetzt.

#### Straßenraumbegrünung

Die Eingrünung der Straßen- und Wege erfolgt sowohl auf öffentlichen Flächen als auch auf privaten, nicht einzuzäunenden Grünflächen. Dadurch soll ein Wohnstraßencharakter erzielt und die Wohnqualität insgesamt verbessert werden. Durch die alleeartige Bepflanzung entlang des Fuß- und Radweges auf der Bahntrasse soll der Grünzug in den Ortskern aufgewertet werden.

#### Private Freiflächen

Die öffentlichen Grünflächen und die Straßenraumbegrünung bilden das gliedernde Grünsystem des Baugebietes. Für den räumlichen Eindruck, aber auch für den ökologischen Wert ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die ja den größten Teil des Baugebietes ausmachen, von erheblicher Bedeutung. Durch die textliche Festsetzung grünordnerischer Vorgaben (Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten, Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen ...) sollen die negativen siedlungsökologischen Folgen von Bebauung und Flächenversiegelung begrenzt werden, ohne die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Bauwerber übermäßig einzuengen. Um die Umsetzung dieser grünordnerischen Festsetzungen zu erleichtern, ist die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

## BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN - ANHANG

### Beschreibung Grünstrukturen Anlage zum Bestandsplan (Aufnahmedatum: Mai 1993)

**Hecke A** - mit großen Eichen, westliche Begrenzung des ehemaligen Bahngeländes (Fl. Nr. 439/4)  
Biotop-Nr. X 7143-391.03

#### Kurzbeschreibung:

45 m lange Hecke auf bis zu 4 m hoher Böschung, Breite 3-12 m; nordostexponiert; im nördlichen Teil 3 große Eichen und verschiedene Jungbäume, Strauchschicht lückig, zum Teil auf den Stock gesetzt; im südlichen Abschnitt dichte Hecke mit einzelnen großen Bäumen als Überhälter; beeinträchtigt durch abgelagerten Unrat und Gartenabfälle (→ entfernen); Totholz und Steinhaufen (auch Bau-schutt) sollten dagegen im Bestand verbleiben als Unterschlupf für Kleintiere.



Blick auf die 3 großen Eichen  
entlang des Weges

**Baumschicht:**

Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata

**Strauchschicht (vorherrschend):**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Linde	Tilia cordata
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Holzapfel	Malus spec.
Weißdorn	Crataegus spec.
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus spec.
versch. Weiden	Salix spec.

**Hecke B** - entlang der Wald- und der Egger Str., nördliche und östliche Begrenzung des ehem. Bahngeländes (Fl.Nr. 439/4)

**Biotop-Nr. X 7143-391.01**

**Kurzbeschreibung:**

60 m lange Hecke, teils nord-, teils nordostexponiert; von Schotterweg durchschnitten; auf der Teilfläche östlich des Weges dichte Hecke, bis zu 12 m breit, im südlichen Bereich mehrere große Bäume (2 Eichen, 1 Vogelkirsche und 2 Schwarzerlen am Böschungsfuß); westlich des Weges und entlang der Waldstraße ist die Hecke lückig bzw. auf den Stock gesetzt, Überhälter (Bergahorn und Eichen) blieben stehen, Böschungshöhe bis 4 m, Breite durchschnittlich 5 m.

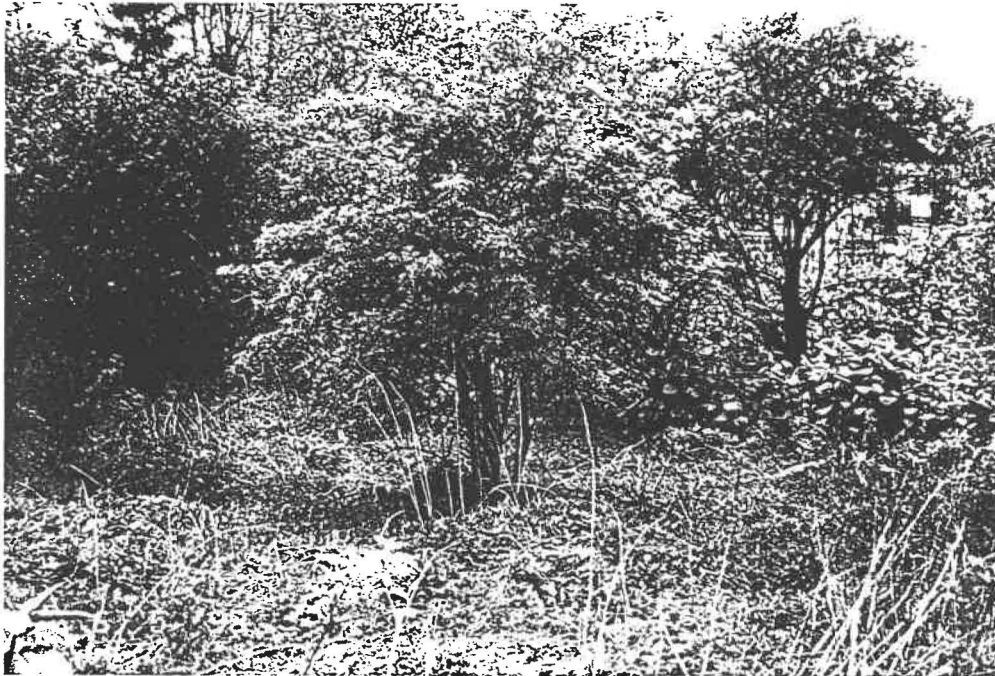


Hohlweg zwischen den beiden Teilflächen

**Sukzessionsfläche A** - Gelände-Mulde, westliche Teilfläche von Fl.Nr. 439/4, Fl.Nr. 513/5

**Kurzbeschreibung:**

Ausläufer einer unbebauten Geländemulde, die sich nach Nordwesten hin fortsetzt (Fl.Nr. 512), teilweise aufgefüllt (Fl.Nr. 513/5); frisch, nährstoffreich, teilweise mit Gehölzaufwuchs (ca. 10-jährig), einzelne Bäume; beeinträchtigt durch abgelagerten Unrat; zahlreiche Insekten (v.a. Hummeln)



**Baumschicht:**

Linde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Apfel	<i>Malus</i>

**Strauchschicht:**

versch. Weidenarten	<i>Salix div. spec.</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Apfel	<i>Malus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Kastanie	<i>Aesculus hiopocastanum</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Brombeere	<i>Rubus spec.</i>

**Krautschicht: (vorherrschende Arten)**

Sachalin-Knöterich	<i>Polygonum sachalinense</i>
Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>
Klettenlabkraut	<i>Galium aparine</i>

**Baumschicht:**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Vogelkirsche	Prunus avium

**Strauchschicht (vorherrschend):**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Linde	Tilia cordata
Birke	Betula pendula
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Johannisbeere	Ribes spec.
Flieder	Syringa vulgaris

**Krautschicht: (vorherrschend)**

Giersch	Aegopodium podagraria
Goldnessel	Lamium galeobdolon

**Hecke C** - Garten der Ev. Kirche, Fl.Nr. 500/8

**Kurzbeschreibung:**

Hecke entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt, ca. 20 Jahre alt, mit Großbäumen

**Bäume:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn, rotlaubig	Acer pseudoplatanus
Graupappel	Populus alba

**Strauchschicht:**

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hasel	Corylus avellana
Johannisbeere	Ribes spec.
Weißdorn	Crataegus spec.
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kartoffelrose	Rosa rugosa

Rote Taubnessel  
Weiße Taubnessel  
Goldnessel  
Rotes Leimkraut  
Zaunwinde

Lamium purpureum  
Lamium album  
Lamium galeobdolon  
Silene dioica  
Convolvulus sepium

**Sukzessionsfläche B** - ehem. Bahngelände, Fl.Nr. 439/4

**Kurzbeschreibung:**

Ehem. Bahngelände, Verladefläche für Steinbruchmaterial (Granit); künstlich geschaffene, ca. 15 m breite Terrasse zwischen 2 Böschungen (Hecke A und B); durch Schotterwege erschlossen; ehem. Verladerampe als Geländevertiefung noch erkennbar, begrenzt von Böschung bzw. Granit- Trockenmauer; mäßig frisch-trocken, beginnende Gehölzsukzession (haupts. Weiden, Birken, Bergahorn), noch keine größeren Gehölze vorhanden; zahlreiche Insekten (Hummeln, Schmetterlinge, Hornisse)



**Krautschicht: (vorherrschend)**

ähnlich Fläche A, auf den trockeneren Standorten zusätzlich:

Weidenröschen	Epilobium angustifolium
Sonenwendwolfsmilch	Euphorbia helioscopia
Pastinak	Pastinaca sativa
Wegwarte	Cichorium intybus
Wilde Möhre	Daucus carota
Rainfarn	Tanacetum vulgare
Schafgarbe	Achillea millefolium
Berufskraut	Erigeron

**Biotop-Nr. X 7143-391.02**

In der amtlichen Biotopkartierung Bayern ist im Bereich der ehemaligen Verladerrampe eine Hecke als Teilfläche 2 zu Biotop Nr. 391 erfaßt. Dies stimmt mit den örtlichen Gegebenheiten jedoch nicht (mehr) überein: Größere Gehölze sind nicht vorhanden.

### Weitere Grünstrukturen

#### Obstbaumbestand auf Fl.Nr. 496/13

5 Apfelbäume, Hochstamm, Stammdurchmesser 45-60 cm;  
Raumwirksame Wiese, Asphaltweg, Spielgerät; mit Totholz, Faulstellen, Höhlungen, daher hoher ökologischer Wert;  
Stand April 1994: 1 Baum gefällt (Sturmschaden)



#### Birke auf Fl.Nr. 499/2

3-stämmig, Stammdurchmesser je ca. 30 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m, Höhe ca. 17 m; sehr raumwirksam (Blickpunkt von der Egger Straße aus)  
Stand April 1994: nicht mehr vorhanden

#### Gärten der "Genossenschaftssiedlung", (gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft)

Fl.Nr. 496/3 bis 496/12

"Mietergärten" mit unterschiedlicher Nutzungsintensität (Gemüsegarten, Sitzplatz, Wäscheplatz, z.T. nur Wiese), einzelne Obstbäume (Hoch-, Halbstamm, Busch), zum Weg und zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt durch geschnittene Hecken bzw. Maschendrahtzaun, innerhalb der Parzellen in der Regel keine Einfriedung.

# INHALTSVERZEICHNIS / ÜBERSICHT

## BEBAUUNGSPLAN

DECKBLATT MIT HANDSKIZZE  
ISOMETRIE

BAULICHE ANLAGEN	M 1:1000
BEBAUUNGSPLAN MIT PLANLICHEN FESTSETZUNGEN	M 1:1000
BEBAUUNGSPLAN MIT PLANLICHEN FESTSETZUNGEN	M 1: 500
GRÜNSTRUKTUR BESTAND	M 1:1000
GRÜNORDNUNGSPLAN	M 1:1000
DETAILPLAN ZUM ÖFFENTL. UND HALBÖFFENTL. RAUM	M 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN	M 1:5000
BESTANDSPLAN MIT HÖHENLINIEN	M 1:1000
SYSTEMSCHNITT A ZUGFAHRT KIRCHENVORPLATZ	M 1: 200
SYSTEMSCHNITT B REHENHÄUSER UND BLOCKBEBAUUNG	M 1: 200
SYSTEMSCHNITT C GARAGEN MIT GRÜNDACH	M 1: 200
SYSTEMSCHNITT REIHENHAUSBEBAUUNG	
PARKSTÄNDE AN DER EGGERSTRASSE	

## FESTSETZUNGEN

- A) 1-5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG
- B) 6 PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- 7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- C) 8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- D) 9 HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN
- E) VERFAHRENSVERMERKE
- F) PRÄAMBEL

## BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

DECKBLATT	
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	seite 1
2. TOPOGRAPHIE / SIEDLUNGSSTRUKTUR MIT BESTANDFOTOS	seite 1-4
3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	seite 5
4. BAUWEISE IM GELTUNGSBEREICH	seite 5
5. BESTEHENDE VEGETATION	seite 5
BAUWEISE IM GELTUNGSBEREICH MODELLFOTOS	seite 6
6. EINORDNUNG IN DEN ÜBERÖRTL. U. ÖRTL. PLANUNGSRAHMEN	seite 7
7. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN	seite 7
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
- BAUWEISE	
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
8. BESTEHENDER GELÄNDEVERLAUF / KÜNFTIGE HÖHENLAGE	seite 7
9. VERKEHRSERSCHLISSUNG	seite 8
- PARKSTÄNDE U. STELLPLÄTZE	
- FAHRVERKEHR	
- ANGERPLATZ	
- FUSS- / RADWEGE	
10. VER- UND ENTSORGUNG	seite 9
- BESTAND	
- RECYCLING	
- STRASSENBELEUCHTUNG	
- ABWASSERBESEITIGUNG	
- WASSERVERSORGUNG	
- STROMVERSORGUNG	
- HEIZ- u. WÄRMEVERSORGUNG	
11. LÄRMIMMISSIONEN / SCHALLSCHUTZ	seite 10



12. PLANUNGSZIEL / ABSICHTEN / HINWEISE	seite 10 - 11
- STEIGERUNG DER WOHNQUALITÄT	
- ENTSIEGELTE OBERFLÄCHENBELÄGE	
- REDUZIERTES VERKEHRSANFANGEN	
- EINSPARUNG VON TRINKWASSER	
- FASSADENBEGRENZUNG / VORTEILE	
- HAUS- / WOHNFORMEN	
- PASSIVE SONNENENERGIEANWENDUNG	
- UMWELTVERTRÄGLICHE BAUSTOFFE UND BAUTECHNIKEN	
- HAUSHÄLLE	
- KOMPOST	
13. BEGRÜNDUNG FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE ANWENDUNG	seite 12
14. BEGRÜNDUNG FÜR DIE ABSTANDSFLÄCHEN	seite 12
15. QUALITÄT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT	seite 12
16. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEVERFAHREN	seite 12
17. QUANTITATIVE ANALYSE ZUM BEBAUUNGSPLAN	seite 13 - 14

KOSTENSCHÄTZUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN  
BEBAUUNGSDICHTE / ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

- I FLÄCHENBERECHNUNGEN DES GESAMTEN GELTUNGSBEREICHES
  - ANLAGEBLATT ZUR BERECHNUNG DES GELTUNGSBEREICHES
- II BERECHNUNGEN DER ÖFFENTL. u. HALBÖFFENTL. FLÄCHEN
- III BERECHNUNGEN DER VERSIEGELTEN FLÄCHEN
- IV BERECHNUNGEN DER GESCHOTTERTEN FLÄCHEN
- V BERECHNUNGEN DER GEPFLASTERTEN FLÄCHEN
- VI BERECHNUNGEN DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSPARZELLEN
  - ANLAGEBLATT ZUR PARZELLENEINTEILUNG
- VII BERECHNUNGEN DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSERSCHESSUNG

M 1:1000

B E G R Ü N D U N G ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

BESTANDSBESCHREIBUNG

- LANDSCHAFT
- TOPOGRAPHIE
- GRÜNSTRUKTUR
- BIOTOPKARTIERUNG
- LANDSCHAFTSPLAN
- ATTLASTEN

PLANUNG

- ZIELSETZUNG
- GELÄNDEGESTALT BAHNLINIE
- GEHÖLZBESTAND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE FREIFLÄCHEN

ANHANG BESCHREIBUNG DER GRÜNSTRUKTUR

- HECKE A  
HOHLWEG MIT EICHEN
- HECKE B  
ENTLANG DER WALD-U. EGGERSTR.
- HECKE C  
GÄRTEN DER EV. KIRCHE
- SUKZESSIONSFLÄCHE A  
GELÄNDEMULDE
- SUKZESSIONSFLÄCHE B  
EHEM. BAHNGELÄNDE
- WEITERE GRÜNSTRUKTUREN  
GÄRTEN DER GENOSSENSCHAFTSSIEDLUNG

INHALTSÜBERSICHT