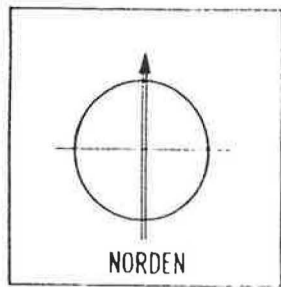




ARCHITEKTEN  
KURZ + PARTNER  
SIMON BREU Str. 7  
94491 HENGERSBERG  
Tel. 09901 7171

ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES  
METTEN "AM KRANER"  
DECKBLATT NR. 1





DOPPELHAUS	
WA	E + I
0,4	(0,8)
ABWEICHENDE BAUWEISE	a
DOPPELHAUS	D
SATTELDACH	30°
WANDHÖHE	max. 6,0
KNIESTOCK im DG unzulässig	
GEBÄUDEBREITE	max. 10,0m
GEBÄUDELÄNGE	max. 10,0m

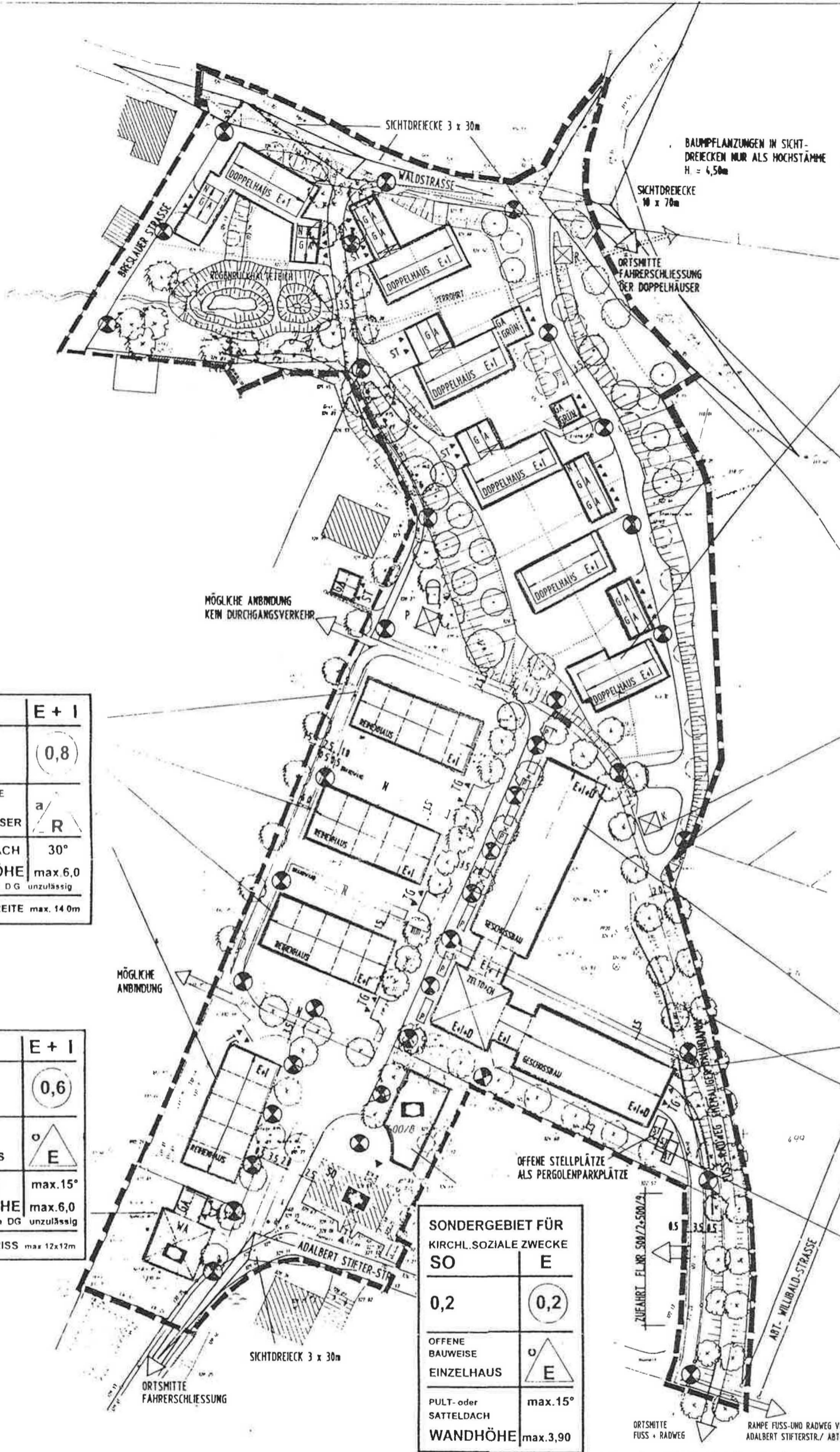
MÖGLICHER STANDORT FÜR KUNSTOBJEKT

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°
WH	max. 5,50 / 8,30m
DACHGESCHOSS MIND. 1,50m ZUM DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSS ZURÜCKVERSETZT	
GEBÄUDEBREITE	max. 14,0m

VERBINDUNGSTRAKT	
WA	E + I
SATTELDACH	max. 15°
WANDHÖHE	max. 5,50
ERDGESCHOSSIGER DURCHGANG	
GEBÄUDEBREITE	max. 8,50m

LEGENDE	
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	GRUNDSTÜCKSGRENZE



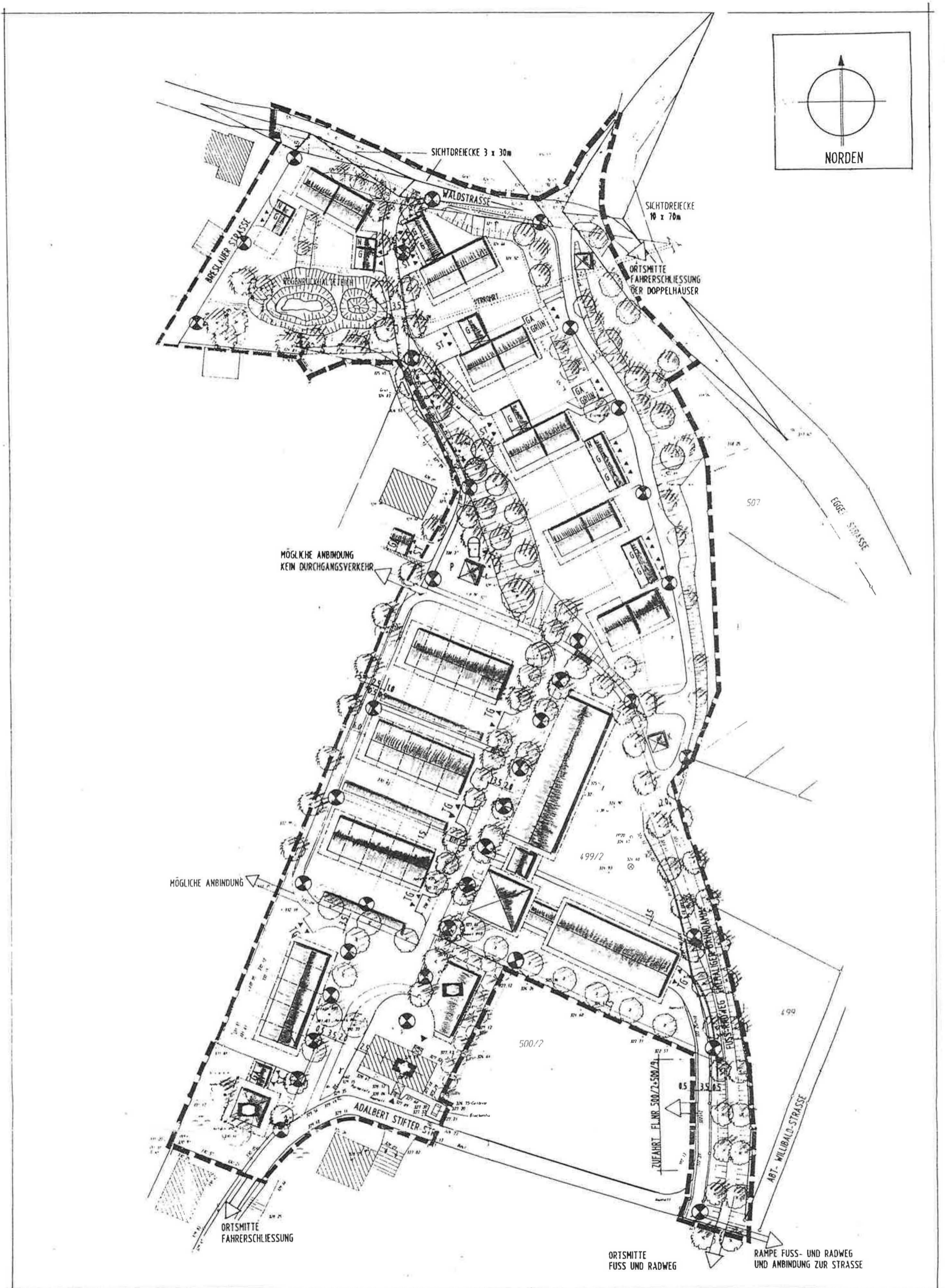
WA	E + I
0,4	(0,8)
ABWEICHENDE BAUWEISE	a
REIHENHÄUSER	R
SATTELDACH	30°
WANDHÖHE	max. 6,0
KNIESTOCK im DG unzulässig	
GEBÄUDEBREITE	max. 14,0m

WA	E + I
0,4	(0,6)
OFFENE BAUWEISE	o
EINZELHAUS	E
ZELTDACH	max. 15°
WANDHÖHE	max. 6,0
KNIESTOCK im DG unzulässig	
-GRUNDRISS max. 12x12m	

SONDERGEBIET FÜR KIRCHL. SOZIALE ZWECKE SO	
WA	E
0,2	(0,2)
OFFENE BAUWEISE	o
EINZELHAUS	E
PULT- oder SATTELDACH	max. 15°
WANDHÖHE	max. 3,90

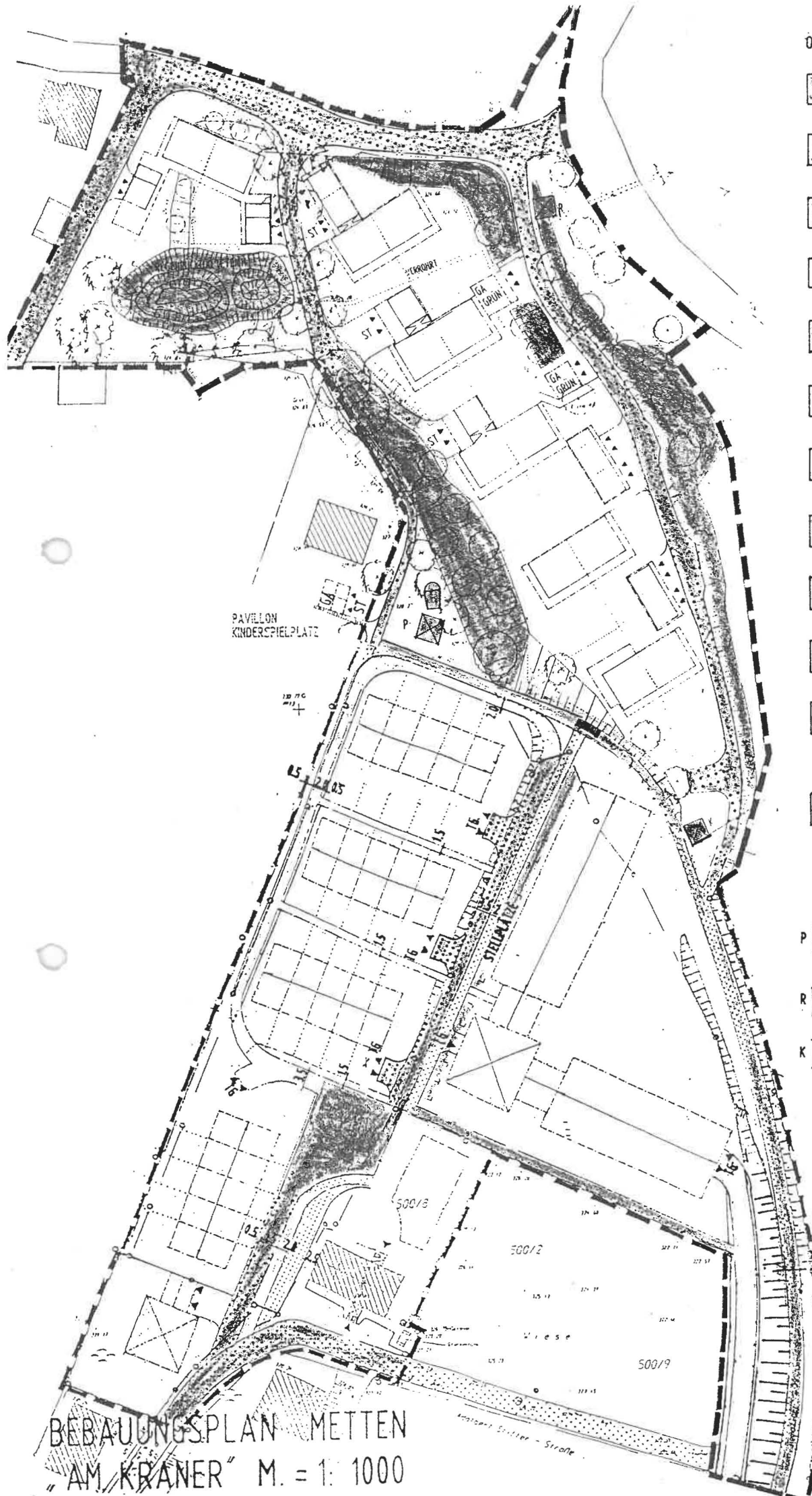
# BEBAUUNGSPLAN METTEN 'AM KRANER'

M. 1:500



BEBAUUNGSPLAN METTEN  
 „AM KRANER“ M= 1:1000

BAULICHE ANLAGEN



ÖFFENTL. U. HALBÖFFENTL. FLÄCHEN

-  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN  
ERSCHLISSUNGSSTRASSE  
MIT VERSIEGELTER OBERFLÄCHE
-  ÖFFENTL. VERKEHRSFL. WOHNWEGE  
NACH MÖGLICHKEIT  
NICHT VERSIEGELTE BELÄGE
-  MEHRZWECKSTREIFEN  
NICHT VERSIEGELTE OBERFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE  
NICHT VERSIEGELTE OBERFLÄCHE
-  ÖFFENTLICHER FUSS-U. RADWEG  
NICHT VERSIEGELTE OBERFLÄCHE
-  HALBÖFFENTLICHER KIRCHEN-  
VORPLATZ
-  PRIVATE WEGERSCHLISSUNG MIT  
ÖFFENTLICHEM NUTZUNGSRECHT  
VERSIEGELTER FAHRBEREICH MIT  
SETTLICHEN SCHOTTERFLÄCHEN
-  PRIVATE FUSSWEGERSCHLISSUNG  
MIT ÖFFENTLICHEM NUTZUNGSRECHT  
SCHOTTERBELAG
-  PRIVATE WEGERSCHLISSUNG
-  STRASSENBEGLEITGRÜN
-  ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE ALS  
ALS NUTZGRÜNFLÄCHE Z. B.  
KINDERSPIELPLATZ/FLÄCHE AM  
REGENRÜCKHALTETEICH  
GRÜNFLÄCHE AM KRÄNER
-  SCHÜTZENSWERTE ZONE
-  REGENRÜCKHALTETEICH
-  P PAVILLON KINDERSPIELPLATZ
-  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

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.

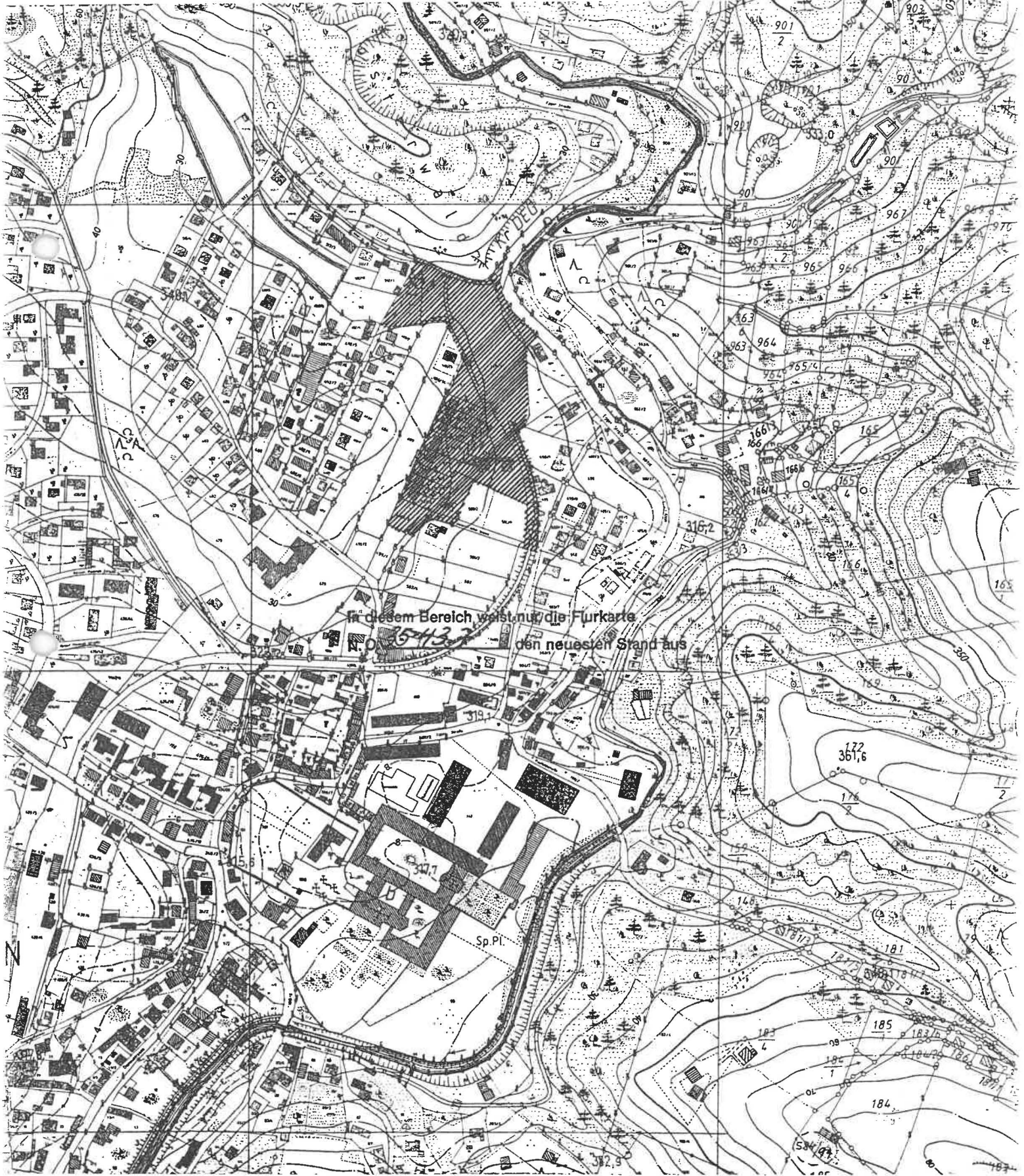
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Deggendorf, den **18.1.1993**

Vermessungsamt Deggendorf

i.A.

N



In diesem Bereich weist nur die Flurkarte den neuesten Stand aus

35-43

## 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 (BGBI. I S 123) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)

**SO** SONDERGENUTZTE ANLAGEN FÜR KIRCHLICH, KULTURELLE, SOZIALE ZWECKE

2.2 **g**  **BAUWEISE** NACH § 22 ABS. 3 + 4 BAUNVO SETZT DER BEBAUUNGSPLAN **GESCHLOSSENE BAUWEISE** FÜR DIE **BLOCK-GESCHOSSBAUWEISE** FEST. **ABWEICHENDE BAUWEISE** FÜR DIE **DOPPELHAUS- u. REIHENHAUSTYPEN** DER MINDESTABSTAND ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN DER NACHBARGEBAUDE BETRÄGT 7,0m. IN DIESER ABSTANDSFLÄCHE SIND KEINE WEITEREN BAULICHEN NEBENANLAGEN ZUGELASSEN, AUCH WENN DIESE NACH BAYBO ERLAUBT WERDEN. AUS BRANDSCHUTZGRÜNDEN SIND GRENZWÄNDE ALS BRANDWÄNDE AUSZUBILDEN.



2.3. GEM. § 4.2 BAUNVO SIND ZULÄSSIG:



1. **WOHNUTZUNG** 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) **PAILLON** AM KIRCHENVORPLATZ FÜR TELEFON, POSTKASSE, FAHRRADUNTERSTELLE



d) **STANDORT** FÜR RECYCLINGCONTAINER



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 AUFGUG 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 PRO HAUSHÄLFTE JE 2 GARAGEN ZUGEORDNET.

**GAGRÜN** AUSFÜHRUNG lt. PLANL. KENNZEICHNUNG MIT SATEL- o. BEGRÜNFEM FLACHDACH.

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 a. d. ERSCHLIESSUNGSACHSE v. REIHENHÄUSER u. BLOCKBEBAUUNG AUSBILDUNG ALS: SCHOTTERRASEN, PFLASTER MIT RASENFUGEN

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§17 u.18 BAUNVO)

#### 3.1 HAUPTGEBÄUDE

3.1.1	BAUTYPEN	KIRCHL. VERWALT.	EINZELHAUS	DOPPEL- U. REIHENHAUS	2-bzw. 3-SPÄNNER	
		SO	MA	MA	MA	
3.1.2	E+I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	E	E+I	E+I	E+I+D D = VOLLGESCH.
3.1.3		MAX ZAHL DER WOHNHEINHEITEN	1	2	2Stk/Einh.	58
3.1.4	0,4	GRUNDFÄCHENZAHL	0,2	0,4	0,4	0,4
3.1.5	0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ohne T C - FLÄCHE	0,2	0,6	0,8	1,0 D-EINZURECHN.
3.1.6		MAX. ATTIKAHÖHE	3,90m			5,70 m E.2. VOLLGESCH.
3.1.7	WD	MAX. WANDHÖHE von natürlicher bzw. festgesetzter bergseitiger GOK	3,90m	6,00m	6,00 m	8,30 m DACHGESCHOSS
3.1.8	FH	FIRSTHÖHE MAX.	PULT- u. SATTELD.	ZELT- DACH	8,90 m	10,00 m

3.1.8 BEI REIHEN- U. DOPPELHAUSTYPEN SIND GENERELL GLEICHE DACHNEIGUNG U. GEBÄUDEBREITEN ANZUZUSTREBEN. BEI DEN HAUSTYPEN E+I IST EIN KNIESTOCK IM OG UNZULÄSSIG.

SO FERN DER NACHBAUENDE AUFGRUND EINER GERINGEREN GEBÄUDEBREITE DIE VORGEGEBENE MAX. WANDHÖHE NICHT EINHALTEN KANN, DARF DIE ANGE- GEBENEN WD-HÖHE UM BIS ZU 100cm ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EBENSO BEI KLEINGEWERBENUTZUNG, WENN DIES SEITENS BAURECHTL. BESTIMMUNGEN AUFGRUND GRÖßERER LICHTER RAUMHÖHEN VORGESCHRIEBEN WIRD.

3.1.9 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 WINTER- GÄRTEN UND ZWERCHHÄUSER. ERDGESCHOSSIG WIRD HIER DIE MAX. ANBAU- TIEFE MIT 3,50m IN DEN ÜBRIGEN GESCHOSSEN AUF MAX. 1,5m BEGRENZT.

3.1.10 GEBÄUDESTAFFELUNG: GEN. SYSTEMSCHNITT B SIND DIE EINZELHÄUSER DER REIHENHAUSTYPEN JEWEILS UM CA 50cm HÖHENVERSETZT. BEI DER WINKEL- FÖRMIGEN GESCHOSSANLAGE SIND DIE FIRSTHÖHEN DER GEBÄUDERKÖRPER DURCHLAUFEND. DIE GEBÄUDEABSCHNITTE KÖNNEN JEDOCH UM BIS MAX. 2,0m ABGESTAFFELT SEIN. DIE o.g. HÖHEN U. PUNKT 3.1.5-8 SIND EINZUHALTEN.

DOPPELHÄUSER PARZ 21+22: ALS AUSNAHME FÜR PARZ. 21 WIRD HIER EIN HÖHENVERSATZ VON FIRST U. TRAUFE BIS 1,00m ZUGELASSEN. EBENSO IST ALS AUSNAHME FÜR DIE BEIDEN PARZELLEN EIN GRUNDRIßVERSATZ ERLAUBT. HIERZU WIRD BEI PARZ. 21 EINE MAX. GIEBELBREITE v. 12,00m ZUGELASSEN, SO FERN DIE TRAUFLÄNGE VON 8,0m NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD, UND AUCH EINE SÜDLICHE GEBÄUDEFLUCHT MIT PARZ. 22 GEWÄHRT BLEIBT.

3.1.11 DG DACHGESCHOSS: ALS ZURÜCKGESETZTES TERRASSEN- U. VOLLGESCHOSS WOBEI DIE GRUNDFLÄCHE DIESER TERRASSEN- U. VOLLGESCHOSS MAX. 2/3 DES DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSSES BETRAGEN DARF. DIE AUSSENWÄNDE SOLLEN UM MIND. 1,50 m ZURÜCKVERSETZT SEIN, SO DASS HIER DIE UNLAUFENDEN TERRASSENFLÄCHEN ALS LOGGIEN BZW. PERGOLEN GENUTZT WERDEN KÖNNEN. DAS AUFGESETZTE DACHGESCHOSS MUSS NICHT ALS DURCHGEHENDES BAUTEIL AUSGEBILDET WERDEN. IN DEN ÜBRIGEN BEREICHEN IST U.U. DG- AUSBAU MÖGLICH.

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

3.1.13  FIRSTRICHTUNG BEI SATTELDACH

#### 3.2 NEBENGEBÄUDE AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK

ZULÄSSIG SIND NEBENGEBÄUDE ALS ANBAUTEN AN DAS GARAGENGEBÄUDE SO WEIT IN DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN HIERFÜR STANDORTE AUSGEWIE- SEN SIND. DIE NEBENGEBÄUDE SIND IN DER HÖHE IN DACHFORM UND DACH- NEIGUNG DEM GARAGENGEBÄUDE ANZUGLEICHEN. DIE AUSFÜHRUNG IN HOLZ- KONSTRUKTION WIRD EMPFOHLEN. NEBENANLAGEN NACH §14 ABS. 1 BAUNVO SIND ERLAUBT UND SIND IN DIE GRUNDFLÄCHENBERECHNUNG MITEINZU- BEZIEHEN. EINE ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL IST NICHT ZULÄSSIG.


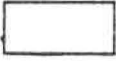


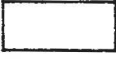
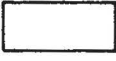
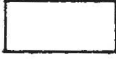
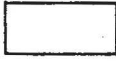



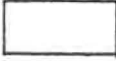

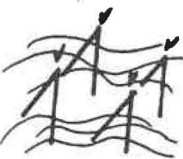
3.2.1 TRAUFHÖHEN : MAXIMAL 3,0m



#### 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- · · — · · — **BAULINIE:** GEMÄSS §23 ABS.2 BAUNVO; DIE BAULINIE IST ZWINGEND EINZUHALTEN.
- — · — · — **BAUGRENZE:** GEMÄSS §23 ABS.3 BAUNVO;
- ○ — ○ — **BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- **PARZELLEINEITEILUNG BINDEND; GEMÄSS DER A.M.L.VERMESSUNG**

#### 5. ÖFFENTLICHE FLÄCHEN (DIE EXAKTE ABGRENZUNG IST DER WEIEREN DURCHARBITUNG DER STRASSENPLANUNG VORBEHALTEN)

- 5.1  **ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE MIT VERSIEGELTER OBERFLÄCHE**
- 5.2  **WOHNWEGE ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE NACH MÖGLICHKEIT NICHT VERSIEGELTE BELÄGE**
- 5.3  **MEHRZWECKSTREIFEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE NICHT VERSIEGELTE BELÄGE**
- 5.4  **ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE NICHT VERSIEGELTE BELÄGE**
- 5.5  **ÖFFENTLICHE GEH- u. RADWEGE NICHT VERSIEGELTE BELÄGE**
- 5.6  **HALBÖFFENTLICHER KIRCHENVORPLATZ**
- 5.7  **PRIVATE WEGEERSCHLIESSUNG MIT ÖFFENTLICHEM NUTZUNGSRECHT VERSIEGELTE OBERFLÄCHE MIT SEITLICHEN SCHOTTERSTREIFEN**
- 5.8  **PRIVATE FUSSWEGEERSCHLIESSUNG MIT ÖFFENTLICHEM NUTZUNGSRECHT SCHOTTERBELAG**
- 5.9  **PRIVATE WEGEERSCHLIESSUNG**
- 5.10  **STRASSENBEGLEITGRÜN**
- 5.11  **ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE ALS NUTZGRÜNFLÄCHE z.B. KINDERSPIELPLATZ; GRÜNBRREICH AM REGENRÜCKHALTETEICH GRÜNFLÄCHE AM KUNSTOBJEKT "AM KRANER"**
- 5.12  **ÖFFENTLICHE GRÜNBEREICHE ALS SCHÜTZENZWERTE GRÜNZONEN**
- 5.13  **ÖFFENTLICHE SPIELFLÄCHE SIND GEMÄSS DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN AUF DEN DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN NACHZUWEISEN.**
- 5.14  **REGENRÜCKHALTETEICH 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 WASSERWIRTSCHAFTSAMT UND DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU DETAILIEREN.**

## 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 FERNMELELEITUNGEN 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 BESTANDSPAN 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, WASSERGEGUNDENE DECKE, MINERALBETON, PFLASTER MIT RASENFUGEN)

7.7

#### AUFschÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZMAUERN

VERÄNDERUNGEN DER OBERFLÄCHENGESTALT SIND AUF DAS FÜR DIE BAUKASS-NAHME UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS UND DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN ZU BESCHRÄNKEN. FLÄCHENDECKENDE AUFschÜTTUNGEN MIT ORTSFREMDEM MATERIAL SIND UNZULÄSSIG. SOWEIT PLANLICH KEINE ANDEREN FESTSETZUN-GEN 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 NACHBAR-GRUNDSTÜCK HIN EIN SICHERHEITSABSTAND VON MINDESTENS 2,0m EINZUHAL-TEN. BÖSCHUNGEN SIND NICHT STEILER ALS 1:2 ( HÖHE : BREITE ) AUSZU-BILDEN. STÜTZMAUERN SIND NUR ALS TROCKEN VERLEGTES NATURSTEINMAUER-WERK ZULÄSSIG. IHRE HÖHE DARF 0,5m AB OK-GELÄNDE NICHT ÜBERSTEIGEN. EINZIG BEI PARZ.21 IST ALS AUSNAHME EINE STÜTZMAUER BIS MAX.1,50m ÜBER GOK GESTATTET.

7.8

#### ERDÜBERDECKUNG VON TIEFGARAGEN

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

7.9

#### FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

FÜR GRUNDSTÜCKSPARZELLEN DEREN FFLÄCHE 500m<sup>2</sup> ÜBERSCHREITET IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGS- u. PFLANZPLAN (MASSTAB NICHT KLEINER ALS 1:200) IM EINVERNEHMEN MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBE-HÖRDE AUFZUSTELLEN. DARZUSTELLEN SIND INSBESONDERE BODENBELÄGE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, ART UND GRÖSSE DER BEPFLANZUNG UND GGF. GELÄNDEMPELLIERUNGEN.

7.10

#### GELÄNDESCHNITT

JEDEN BAUANTRAG IST EIN LÄNGS-UND EIN QUERSCHNITT ÜBER DIE GESAMTE LÄNGE BZW. BREITE DES BAUGRUNDSTÜCKES MIT DEN ANSCHLÜSSEN AN DIE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE UND DIE ANGRENZENDE 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 DARAUF 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-, RESOURCEN -, BZW. UMWELTSCHONENDEN HERSTELLUNGSVERFAHREN GEFERTIGT WERDEN KÖNNEN,
- ODER BEI DEREN ENTSORGUNG SCHLECHT ODER GAR NICHT WIEDERVERWERTBARE 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 BAUGB )

## 8. FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

### .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 UMCA. 50cm  
c) SPÄNNERTYPEN MIT ZURÜCKGESTZTEM DACHGESCHOSS.  
WINKELFÖRMIG ANGERDNETE ANLAGE MIT ABGESETZTEN BAUTEILEN
- 8.1.2 **DACHFORM UND DACHDECKUNG** : SATTELDACH BZW. ZELTDACH WIE IM PLAN FESTGELEGT; DN S.PTK.3.1.12; FÜR FLACHGENEIGTE DÄCHER (BIS MAX.15°) IST EINE BLECHEINDECKUNG (TITANZINK IN SEINER NATÜRLICHEN FARBGEB.) VORGESEHEN. STEILDÄCHER -30° SIND MIT RÖTLICHEN DACHPFANNEN EINZUDECKEN. NEBENGEBÄUDE MIT LEICHTER BEDACHUNG. NACH MÖGLICHKEIT IST DER BAUKÖRPER AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN RAUM ZUGEWANDTEN DACHFLÄCHE VON SOLARZELLEN, SATELLITENANTENNEN o. SONST. AUFBAUTEN FREIZHALTEN.
- 8.1.3 **GAUBEN** SIND IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU UNZULÄSSIG. BEI REIHEN- u. DOPPELHAUSBEBAUUNG SIND NUR SATTELDACHGAUBEN ZULÄSSIG IM DEUTLICH STEHENDEN FORMAT (1:1.66). MAX. 1 GAUBE PRO DACHFLÄCHE u. GEBÄUDEABSCHNITT.
- 8.1.4 **DACHÜBERSTÄNDE**  
BEI ZELTDÄCHERN IST KEIN DACHÜBERSTAND ERLAUBT. AUSSCHL. BEI SATTELDÄCHER DER DOPPELHÄUSER IST EIN MAX. DACHÜBERSTAND -50cm ZUGELASSEN. SOWIE BEI ANBAUTEN IST KEIN DACHÜBERSTAND ERLAUBT. BEI DEN ZURÜCKGESETZTEN DACHGESCHOSSEN IST EIN ÜBERSTAND BIS ZUR DARUNTERLIEGENDEN GEBÄUDEKANTE MÖGLICH. AUF SCHLANKKEIT 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 **WAND OberFLÄCHE** : 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 BAUTEILE WIE VON HAUPTDACH **ABGESETZTE VORDÄCHER** SIND BIS ZU EINER AUSKRAGWEITE -1,50m ZULÄSSIG. BAUTEN WIE **WINTERGÄRTEN, 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 ANGLEICHEN WERDEN.
- 8.2.4 ALS **DACHEINDECKUNG** IST BLECH ZULÄSSIG.
- 8.2.5 **AUSSENUÄNDE**: AUSFÜHRUNGSMÖGLICHKEITEN WIE IN Pkt. 8.1.6; IN MASSIVBAUWEISE SOLLTEN BETONSTEINE VERWENDET WERDEN. IN HOLZSTÄNDERKONSTRUKTIONEN VERKLEIDUNG ALS ÜBERLUKTE LEISTENSCHALUNG.

### 8.3 STRASSENBELEUCHTUNG



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

### 8.4 EINFRIEDUNGEN

ZULÄSSIG ALS TRANSPARENTE EINFRIEDUNG JEDOCH OHNE SICHTBAREN SOCKEL UND FUNDAMENTEN. MAX. ZAUNHÖHE 1.0m

### 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 WOHN-EINHEITEN. 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

DAS OBERFLÄCHENWASSER DER DACHENTWÄSSERUNG IST 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 ALTLASTENERKUNDUNG 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 KEINERLEI 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

..... GRUNDSTÜCKSGRENZE BINDEND;

GEMÄSS DER AMTL. VERMESSUNG

324.55

HÖHENKOTE über NN.

PARZELLENNUMMER

14

## 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 LÄRNEMISSION

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 ENERGIEGEWINNUNG 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. WÄRMHIERARCHIE IST ZU ACHTEN. ENERGIEEINSPARUNG KÖNNTE DURCH VERRINGERUNG DER ÖFFNUNGSFLÄCHEN NACH NORDEN u. DURCH TEMPORÄR. WÄRNESCHUTZ 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.

IN ALLEN NICHT ANGESPROCHENEN PUNKTEN BEHÄLT DER BEBAUUNGSPLAN "METTEN AM KRANER" VOM 09. MAI 1995 WEITERHIN SEINE GÜLTIGKEIT.

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.	

# BEBAUUNGSPLAN METTEN AM KRANER DECKBLATT NR. 1

MARKT : METTEN  
LANDKREIS : DEGGENDORF  
REG. - BEZIRK : NIEDERBAYERN

## Änderungsbeschuß:

Der Markt Metten .....hat in der Sitzung vom  
10. 09. 96 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschuß wurde am 15. 10. 96 ortsüblich  
bekanntgemacht.

Metten den 15. 10. 96 .....

1. Bürgermeister H.Schmid



## 2. Auslegung:

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 10. 09. 96  
wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit  
vom 23. 10. 96 bis 25. 11. 96 öffentlich ausgelegt.

Metten den 17. 03. 1997 .....

1. Bürgermeister H.Schmid



## 3. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 10. 12. 96  
gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (BayRS 2132-I-1)  
als Satzung beschlossen.

Metten den 17. 03. 1997 .....

1. Bürgermeister H.Schmid



## 4. Anzeige:

Das Deckblatt wurde dem Landratsamt gemäß § 11 BauGB zur  
Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von  
Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht.

Deggen Dorf den 01. 04. 1997 .....

Schneider  
Oberregierungsrat



## 5. Inkrafttreten:

Das Deckblatt wurde am 04. 04. 1997 gemäß § 12 BauGB  
ortsüblich bekanntgemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbind-  
lich. Auf die Rechtsfolgen der §§ Abs. 3 und 4 und 215 BauGB  
wird hingewiesen.

Metten den 04. 04. 1997 .....

~~XIX~~  
2. Bürgermeister  
H. Altmann



Hengersberg den 15. 10. 96

Geändert : 15. 10. 96

Geändert : 25. 02. 97

ARCHITEKTURBÜRO

KURZ + PARTNER

SIMON - BREU 7

HENGERSBERG



# **B E G R Ü N D U N G** der Deckblattänderungen Nr. I zum **Bebauungsplan** **METTEN " AM KRANER"**

## **ALLGEMEINES:**

Der Bebauungsplan Metten " Am Kraner" wurde mit Bescheid des Landratsamtes Deggendorf vom 03. 08. 1995 Nr. N 40-610 ER/S genehmigt.

Der Marktrat hat mit Sitzung vom 10. 09. 1996 die Änderungen des Bebauungsplanes Metten " Am Kraner " beschlossen. Die in der vorliegenden Bebauungsplanfassung mit Änderung vom 10.09.1996 werden nachfolgende planliche und textliche Festsetzung neu geregelt:

Die hier nicht aufgeführten Punkte werden aus der Genehmigungsfassung übernommen und besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.

## **VERANLASSUNG / DURCHFÜHRUNG:**

Der Marktrat hat mit Sitzung vom 10. 09. 1996 die Änderungen des Bebauungsplanes Metten " Am Kraner " durch Deckblatt Nr.1 mit Begründung in der Fassung v.10.09.96 beschlossen und gebilligt. Die Änderungen dienen der Deckung dringender Wohnbedarfs der Bevölkerung ( § 1 BauGB-MassnahmenG). Der Änderungsentwurf in der Fassung v. 10.09.96 lag vom 23.10.96 - 25.11.96 in der Marktgemeindeverwaltung zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange wurde gleichzeitig mit der Auslegung durchgeführt. In der Marktratssitzung vom 10.12.96 werden die vorgebrachten Anregungen u.Bedenken behandelt und wie in der vorliegenden Fassung eingearbeitet, beschlossen.

## **DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN:**

### **I. Planliche Änderungen:**

#### **Änderungen der Nutzschaablone:**

a.) **SO<sub>A</sub>** (Sondergebiet für kirchl. sozial. Zwecke) wird in **WA** (Allgemeines Wohngebiet) abgeändert.

GFZ 0,4 wird auf 0,6 erhöht

TH mit max. 5,50m wird als Wandhöhe max 6,0m jedoch mit Kniestock im DG unzulässig.

**Begründung:** Der beabsichtigte Grundstückserwerb von FlNr. 496/13 seitens der evangelischen Kirchenstiftung wurde fallen gelassen. Die diesbezüglich dem künftigen Nutzer ausgewiesene Sondernutzung ist somit hinfällig. Die geänderte WA-Nutzung entspricht den Wünschen des derzeitigen Besitzers. Der städtebauliche Leitgedanke bleibt aufgrund der beibehaltenen Gebäudeform u.-stellung unberührt. Die Abänderung von GFZ und Wandhöhe begründen sich mit der Angleichung zu den übrigen WA-genutzten Teilflächen.

#### **Änderungen der Nutzschaablone:**

b.) **SO<sub>B</sub>** (Sondergebiet für kirchl. sozial. Zwecke) wird in **SO** abgeändert.

Flachdach mit DN max.9° wird als Pult- o. Satteldach mit max. 15° festgesetzt.

TH mit max.3,90m wird als Wandhöhe max 3,90m definiert.

**Begründung:** Nachdem **SO<sub>A</sub>** entfällt wird **SO<sub>B</sub>** als allein verbleibende "Sondergenutzte Bereichsfläche" kurz **SO** bezeichnet. Mit Abänderung der Dachform u.-neigung wird den Wünschen des Gemeinderates Rechnung getragen.

### c.) WA-DOPPELHAUS

#### Änderungen der Nutzschaablone:

offene Bauweise wird als **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Dachneigung DN 24-30° wird als **DN 30°** zwingend festgesetzt.

TH mit max. 5,50m wird zu **Wandhöhe max 6,0m** jedoch mit Kniestock im DG unzulässig

**Gebäudelänge:** planliche Massvorgabe von 9,50m planlich u.textlich auf **10,0m** erhöht.

#### planliche Änderungen :

**Parzelle 31:** die zu bebauende Fläche der Garage wird unter Beibehaltung der Regelung nach BayBO Art.7 (4) nach Süden erweitert.

**Parzelle 25, 27,29** Garagenanbindung zum Wohnhaus als offener, überdachter Zugang erlaubt

**Parzelle 22-24:** Baukörpersituierung sieht eine Verschiebung nach Süden vor.

#### Begründung :

Der städtebauliche Leitgedanke wird nicht beeinträchtigt.

Bezüglich der strafferen Vorgaben zur Dachneigung wird eine einheitliche Hausform sogar gefördert.

Zur "abweichenden Bauweise" siehe Begründung der textlichen Festsetzungen 2.2

### d.) WA-REIHENHAUS

#### Änderungen der Nutzschaablone:

offene Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt.

Dachneigung DN 24-30° wird als DN 30° zwingend festgesetzt.

TH mit max. 5,50m wird zu Wandhöhe max 6,0m jedoch mit Kniestock im DG unzulässig

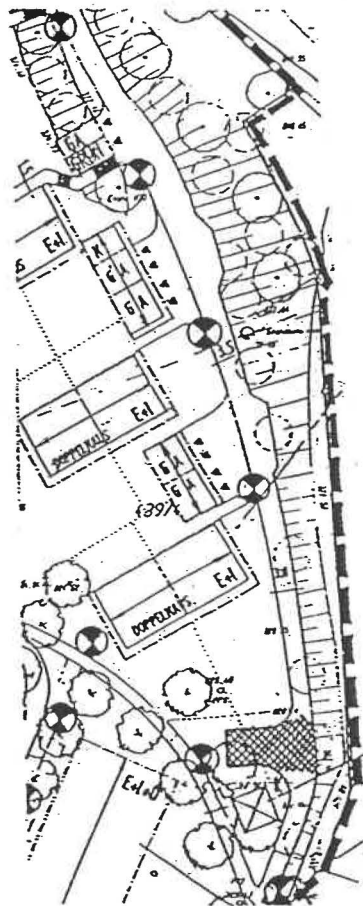
**Begründung:** Die Änderung der Wandhöhe und Dachneigung erfolgt in Angleichung des Gebäudetypus der Doppelhäuser. Der Einheitstyp für Reihen und Doppelhäuser verleiht der Gebäudesilhouette im Geltungsbereich einen eigenständigen positiven Charakter und ist dennoch der umliegenden Bebauung angepasst.

Zur "abweichenden Bauweise" siehe Begründung der textlichen Festsetzungen 2.2

## planliche Änderungen: e-j

### e.; Wendehammer am östlichen Wohnweg / geteerte Strassenbeläge

Die erste Planfassung verzichtete aufgrund der kurzen Stichlänge mit 80m auf einen, grosszügig aufgeweiteten Wendepunkt. Ausreichende Wendemöglichkeit wurde mit Einbeziehung des Garagenvorplatzes und einer gegenüberliegenden Aufweitung des Weges vorgesehen. Insgesamt werden mit dem Wohnweg 6 Wohneinheiten erschlossen. Die ursprünglich geschotterte Belagsoberfläche wird asphaltiert. Als Wendehammer wurde nach der EAE 85/95-Norm entsprechend eine Ausführung im Osten des Bebauungsgebietes gewählt. Angesichts grosszügig ausgewiesenen öffentlichen Grünbereichs ist das Verhältnis zu den Erschliessungsflächen positiv zu bewerten.



DECKBLATTÄNDERUNG

## planliche Änderungen :

### f.) Recycling-Kontainer

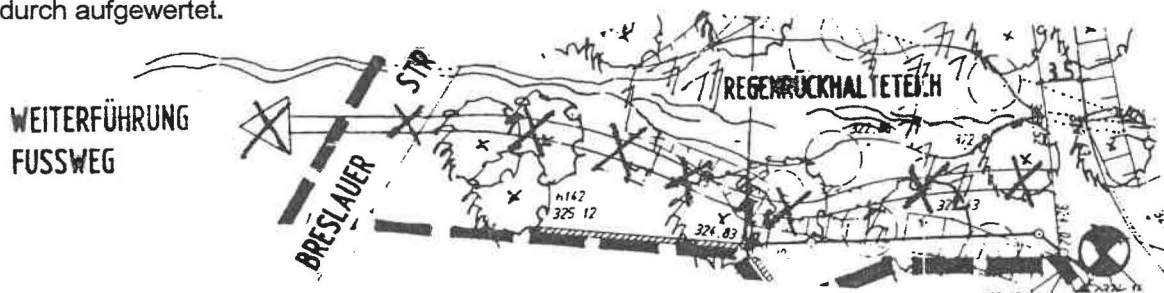
Der zentral im Geltungsbereich gelegene Standort für Recycling-Kontainer wird in den Wohnweg am nördlichen Geltungsbereich verlegt. Den bezüglich Lärm- u. Geruchsbelästigung vorgebrachten Änderungswünschen der anliegenden Bauwerber wurde nachgekommen. Bezügl. der Entsorgung durch das Dienstleistungsunternehmen ist eine vereinfachte Zufahrt gegeben.

### g.) Stellplatzflächen an der Eggerstrasse entfallen ersatzlos.

Der nachweisbare Stellplatzflächenbedarf an öffentlichen Parkständen wird dadurch nicht unterschritten. Die nicht ganz unproblematische Ein- u. Ausfahrt zur Eggerstr. die nur mit Einbahnstrassenregelung zu bewältigen war entfällt. Das Erscheinungsbild der Ortseinfahrt wird nicht von nur schwierig zu verdeckenden PKW-Parkständen geprägt. Die Grünzone zum "schützenswerten Grünbereich" wird grosszügiger.

### h.) Fusswegeverbindung nördl. des Regenrückhalteteiches entfällt ersatzlos.

Unsererseits wird die kurzläufige Fusswegeverbindung als wichtig erachtet. Eine spätere Realisierung ist damit jedoch nicht verbaut. Der renaturierte Bereich um den Regenrückhalteteich wird dadurch aufgewertet.



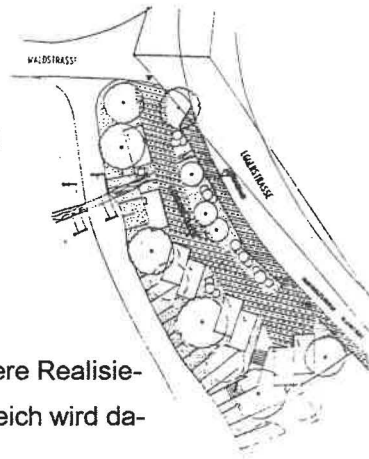
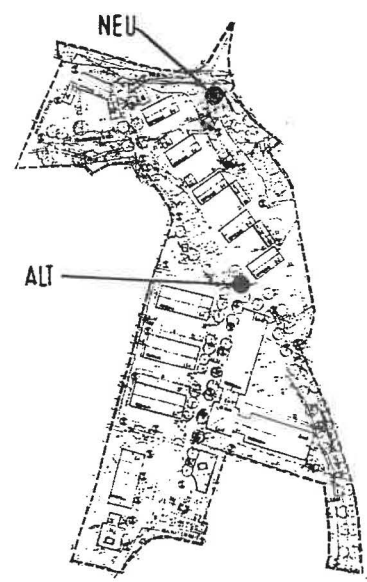
### i.) Die offene Grabenausbildung des Überlaufes aus dem Regenrückhalteteich zum Perlbach wird verrohrt.

Der als offener und sanfter Muldengraben vorgesehene Überlauf kann aufgrund des fast ebenen Geländes nicht realisiert werden. Die seitlichen Muldenstreifen würden durch ihre Breite ungünstige Grundstückszuschnitte für die Parzellen 29 u. 30 nachsichziehen.



### j.) Geh- u. Radweg an der Eggerstr. wird herausgenommen.

Die angedachte Geh- u. Radwegweiterführung zur Ortsmitte liegt ausserhalb des Geltungsbereiches und ist damit nicht Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Eine künftige Realisierung ist damit nicht ausgeschlossen.



## II. Textliche Änderungen zur Zeichenerklärung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### PUNKT

#### 2.2 Abweichende Bauweise für die Doppelhaus-u. Reihenhaustypen

Die ursprüngliche Fassung sah eine "Offene Bauweise für die Doppelhaustypen und eine "Geschlossene Bauweise" für die Reihenhäuser vor.

**Begründung:** Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes. Ergänzend dazu wurde festgesetzt, dass der Mindestabstand zu den baulichen Anlagen der Nachbargebäude 7,0m betragen muss, und in dieser Abstandsfläche keine weiteren baulichen Nebenanlagen zugelassen werden, auch wenn diese nach BayBO erlaubt werden. Ausbildung der Grenzwände als Brandwände

#### 2.7 GA Garagen

Diesbezüglich waren freistehende Garagengebäude in der planlichen Fassung dargestellt. Für die Parzellen 25, 27 u.29 ist nunmehr eine Anbindung zum Wohngebäude als überdachter jedoch offener Zugang erlaubt.

**Begründung:** Lt. Beschluss des Gemeinderates wird damit den Wünschen der Bauwerber entsprochen. Der städtebaulichen Grundidee steht dem nichts entgegen. Die Anzahl der Garagenstellplätze bleibt unverändert.

#### 2.9 P Parkstände als öffentliche Kurzzeitparkplätze

Wie zu den planl. Änderungen unter **Punkt g.)** angeführt entfallen die Stellplätze a. d. Eggerstr.

### Änderung der tabellarischen Darstellung zum Mass der baulichen Nutzung der Hauptgebäude:

#### 3.1.1

Spalte **SO<sub>A</sub>** wird zu **WA-freistehendes Einzelhaus** aufgrund geänderter Nutzungsansprüchen der urspr.Bauabsichten

Spalte **SO<sub>B</sub>** wird zu **SO** als allein verbleibende "Sondergenutzte Bereichsfläche"

#### 3.1.3. neu aufgenommen wird die **max.Zahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei Einzel.- Doppel.- u. Reihnhaus auf 2 Wohneinheiten pro Grundstücksparzelle und auf 58 WoE der Blockbebauung festgesetzt. Eine zusätzliche Wohnverdichtung, die zu Problemen in der Erschliessung führen könnte, wird damit verhindert.

#### 3.1.7.

**Die max.Traufhöhe** wird als **max.Wandhöhe** gemessen von der natürlichen bzw. festgelegten bergseitigen Geländeoberkante neu definiert.

Das Mass für Einzel.- Doppel.- u. Reihnhaus wird von **5,50m auf 6,0m erhöht.**

Die Änderung hat keine Auswirkung auf die bisherigen Festsetzungen bzw. eine Überhöhung der Gebäude ist nicht zu befürchten, da generell für die genannten **E+1 Haustypen ein Kniestock im Dachgeschoss nicht zugelassen ist.**

**Die max.Firsthöhe** für Einzel.- Doppel.- u. Reihnhaus wird von **8,20m auf 8,90m erhöht.**

Die Erhöhung wird in Angleichung an die geänderte Wandhöhe und der Dachneigung vorgenommen.

### 3.1.8. neu aufgenommen:

Bei Reihen- u. Doppelhäuser sind generell gleiche Dachneigungen DN 30° festgesetzt sowie gleiche Gebäudebreiten anzustreben. Bei den Haustypen E+1 ist ein Kniestock im DG unzulässig. Ausgenommen beim Doppelhaus, sofern der Nachbauende aufgrund einer geringeren Gebäudebreite die vorgegebene max. Wandhöhe nicht einhalten kann, darf die angegebene WD-Höhe um bis zu 100cm überschritten werden.

### 3.1.10. Ergänzung:

**Doppelhäuser Parz. 21+ 22:** Als Ausnahme für Parz.21 wird hier ein Höhenversatz von First u. Traufe bis zu 1,00m zugelassen. Ebenso ist als Ausnahme für die beiden Parzellen ein Grundrissversatz erlaubt. Hierzu wird bei Parz.21 eine max.Giebelbreite v.12,00m zugelassen, sofern die Traufhöhe v.8,0m nicht überschritten wird, u.auch eine südliche Gebäudeflucht mit Parz.22 gewahrt bleibt.

### 3.1.12 SD Dachneigung für Satteldach:

Die Dachneigung bei Reihen- u. Doppelhäuser wird einheitlich auf 30° festgesetzt.

Begründung: s. unter Punkt I.c.)

### 5.14 Regenrückhalteteich

Der "offene Graben" zur Ableitung des Überlaufwassers aus dem Regenrückhalteteich wird verrohrt.

Begründung: s. unter Punkt I.i.)

## III. Textliche Änderungen der BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN:

### 7.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

geändert: Als Ausnahme ist bei Parzelle 21 eine Stützmauer mit max. 1,50m ü.Gok zugelassen.

Begründung: Infolge der Realisierung des anliegenden Geh- u.Radweges weist der Geländeverlauf in diesem Grundstück eine starke Böschungsneigung bis unmittelbar an die Hauskante auf. Die Ausbildung eines Terrassensitzplatzes ist hier nur Mithilfe einer Stützmauer zu bewältigen. Bei entsprechender Begrünung der Stützmauer ist dies zu akzeptieren.

### 7.9 Freiflächengestaltungsplan

geändert: Freiflächengestaltungsplan für die öffentlichen Bereiche entfällt, lediglich für private Grundstückspartellen mit einer Grösse von mehr als 500qm ist ein Freiflächengestaltungs- u. Pflanzplan einzureichen.

Begründung: Im Geheft des Bebauungsplanes ist eine Planausarbeitung im Masstab 1:500 enthalten. Diese nimmt mit dem angegliederten Grünordnungsplan bereits detaillierte Aussagen zur Freiflächengestaltung zumindest Richtungsweisend vorweg. Grunddessen wird auf die zusätzliche Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes für öffentliche Grünbereiche verzichtet.

### 8.1.2 Dachform u. Dachneigung

geändert: Steildächer mit DN 30° sind mit rötlichen Dachpfannen einzudecken.

Begründung: s. unter Punkt 1.c.)

### 8.1.3 Gauben

**entfallene Satzung:** "liegende Dachfenster ( Dachflächenfenster) sind unzulässig."

### 8.1.4 Dachüberstände

Die ursprüngliche Festsetzung sah für die Bebauung im gesamten Geltungsbereich keinen Dachüberstand vor. **Neu: Bei den Doppelhäuser ist ein max. Dachüberstand bis 50cm erlaubt.**

Begründung: Mit Gemeinderatsbeschluss wird den Wünschen der Bauwerber entsprochen.

### 8.4 Einfriedungen

Die ursprüngliche Festsetzung erlaubte eine Einzäunung nur zwischen privaten Grundstücken.

**Neu: Zulässig als transparente Einfriedung jedoch ohne sichtbaren Sockel und Fundamenten.**

**Max. Zaunhöhe 1,0m**

Begründung: Mit Gemeinderatsbeschluss wird den Wünschen der Bauwerber entsprochen.

### 8.8 Regenwasserspeicher für Dachwasser

Ursprünglich war die Einleitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserspeicher nur als Empfehlung vorgeschlagen. Zur Entlastung der öffentl. Kanalisation wird die Einleitung in den Regenrückhalteteich bindend festgesetzt. Ein entsprechendes Trennsystem der öffentl. Kanäle mit separaten Anschlüssen für jede Parzelle ist im Geltungsbereich vorgesehen.

## IV. Änderungen der HINWEISE u. NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

### 9.1 Zusätzliche Hinweise z.d. PLANZEICHEN

..... Grundstücksgrenze bindend; gemäss der amtl. Vermessung

Begründung: Nachdem die Abmarkung der Grundstücksgrenzen durch das Vermessungsamt zwischenzeitlich vollzogen ist, und der Grenzverlauf in den Planlichen Festsetzungen stimmig dargestellt ist, werden die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als bindend festgesetzt.

### ERGÄNZUNG:

**In allen nicht angesprochenen Punkten behält der Bebauungsplan**

**"Metten am Kraner vom 09. Mai 1995 weiterhin Gültigkeit.**

### IV. VERFAHRENSHINWEISE:

Für das Deckblatt Nr.1 wird gemäss § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Den Bürgern wird während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

### V. HINWEIS:

Als Anlage liegen der rechtsgültige Bebauungsplan Metten "Am Kraner" zur chronologischen Nachvollziehbarkeit bei.

Aufgestellt, Hengersberg den, 12.03.97

